



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 APS**

**RØNØS ALLE 4, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. september 2023

---

Lasse Sixhøj Hockerup

**CVR-NR. 34 61 26 33**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS Rønøs Alle 4 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 34 61 26 33 Stiftet: 28. juni 2012 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Lasse Sixhøj Hockerup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. september 2023

Direktion:

---

Lasse Sixhøj Hockerup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 15. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom, herunder udlejning, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.278.246</b>	<b>1.136.400</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		45.000	100.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.323.246</b>	<b>1.236.400</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-454.119	-113.044
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>869.127</b>	<b>1.123.356</b>
Skat af årets resultat.....	1	-191.711	-247.826
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>677.416</b>	<b>875.530</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	3.800.000
Overført resultat.....		377.416	-2.924.470
<b>I ALT</b> .....		<b>677.416</b>	<b>875.530</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		17.145.000	17.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.145.000</b>	<b>17.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.145.000</b>	<b>17.100.000</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		80.920	80.920
Periodeafgrænsningsposter.....		15.305	13.042
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>96.225</b>	<b>93.962</b>
Likvide beholdninger.....		247.600	42.002
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>343.825</b>	<b>135.964</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.488.825</b>	<b>17.235.964</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		4.349.381	3.971.965
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	3.800.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.729.381</b>	<b>7.851.965</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.972.885	1.848.951
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.972.885</b>	<b>1.848.951</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.538.992	1.576.472
Banklån.....		0	4.344.146
Selskabsskat.....		67.777	91.209
Anden gæld.....		562.408	602.163
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>10.169.177</b>	<b>6.613.990</b>
Prioritetsgæld.....		365.480	119.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	520.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		81.250	81.250
Selskabsskat.....		29.062	53.226
Anden gæld.....		141.590	147.582
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>617.382</b>	<b>921.058</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.786.559</b>	<b>7.535.048</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.488.825</b>	<b>17.235.964</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	80.000	3.971.965	3.800.000	7.851.965
Forslag til resultatdisponering.....		377.416	300.000	677.416
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-3.800.000	-3.800.000
Egenkapital 30. juni 2023.....	80.000	4.349.381	300.000	4.729.381

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	67.777	112.209	
Regulering af udskudt skat.....	123.934	135.617	
	<b>191.711</b>	<b>247.826</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. juli 2022.....	14.118.195	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>14.118.195</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	2.981.805	
Årets værdireguleringer.....	45.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>	<b>3.026.805</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>17.145.000</b>	

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat og en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 7,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Normalresultatet af ejendommen er medregnet til 1.243 t.kr.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning med blandet anvendelse, kontor, værksted og lager. Ejendommen er placeret i Roskilde. Lejekontrakter indgås på normale vilkår.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.904.472	365.480	7.787.222	1.695.472	
Banklån.....	0	0	0	4.864.146	
Selskabsskat.....	67.777	0	0	91.209	
Anden gæld.....	562.408	0	562.408	602.163	
	<b>10.534.657</b>	<b>365.480</b>	<b>8.349.630</b>	<b>7.252.990</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

4

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LASSE HOCKERUP HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 10.200 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 1.100 tkr.

Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på balancedagen på:

Investeringsejendomme.....	17.145.000	kr.
----------------------------	------------	-----

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.