



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 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. november 2022

---

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 2021 - 30. juni 2022</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS<br>Rønøs Alle 4<br>4000 Roskilde   |
|                  | CVR-nr.: 34 61 26 33<br>Stiftet: 28. juni 2012<br>Kommune: Roskilde<br>Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| <b>Direktion</b> | Lasse Sixhøj Hockerup  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rabalderstræde 7, 2. sal<br>4000 Roskilde                          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 21. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 21. november 2022

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 | 2021/22<br>kr.   | 2020/21<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>1.136.400</b> | <b>1.022.391</b> |
| Andre driftsomkostninger.....                     | 1    | 0                | -72.365          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 100.000          | 137.101          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.236.400</b> | <b>1.087.127</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -113.044         | -131.259         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>1.123.356</b> | <b>955.868</b>   |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | -247.826         | -103.666         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>875.530</b>   | <b>852.202</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>        |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....          |      | 3.800.000        | 300.000          |
| Overført resultat.....                            |      | -2.924.470       | 552.202          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>875.530</b>   | <b>852.202</b>   |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 17.100.000        | 17.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>17.100.000</b> | <b>17.000.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>17.100.000</b> | <b>17.000.000</b> |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... |          | 80.920            | 80.920            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 13.042            | 12.675            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>93.962</b>     | <b>93.595</b>     |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 42.002            | 0                 |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>135.964</b>    | <b>93.595</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>17.235.964</b> | <b>17.093.595</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat.....                           |          | 3.971.965         | 6.896.435         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....         |          | 3.800.000         | 300.000           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>7.851.965</b>  | <b>7.276.435</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 1.848.951         | 1.713.334         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>1.848.951</b>  | <b>1.713.334</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 1.576.472         | 1.697.227         |
| Banklån.....                                     |          | 4.344.146         | 4.865.708         |
| Selskabsskat.....                                |          | 91.209            | 68.226            |
| Anden gæld.....                                  |          | 602.163           | 547.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>4</b> | <b>6.613.990</b>  | <b>7.178.161</b>  |
| Prioritetsgæld.....                              |          | 119.000           | 117.000           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 520.000           | 609.896           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....         |          | 81.250            | 0                 |
| Selskabsskat.....                                |          | 53.226            | 71.012            |
| Anden gæld.....                                  |          | 147.582           | 127.757           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>921.058</b>    | <b>925.665</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>7.535.048</b>  | <b>8.103.826</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>17.235.964</b> | <b>17.093.595</b> |
| Eventualposter mv.                               | 5        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6        |                   |                   |



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                       | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021.....         | 80.000               | 6.896.435            | 300.000                                   | 7.276.435        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                      | -2.924.470           | 3.800.000                                 | 875.530          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>        |                      |                      |   |                  |
| Ordinært udbytte.....                 |                      |                      | -300.000                                  | -300.000         |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b> | <b>80.000</b>        | <b>3.971.965</b>     | <b>3.800.000</b>                          | <b>7.851.965</b> |

## NOTER

|  |                         |                    |                          | Note                    |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Andre driftsomkostninger</b>  |                         |                    |                          | <b>1</b>                |
| Andre driftsomkostninger består af tab på salg af grundstykke. Dette betragtes af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.   |                         |                    |                          |                         |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                         |                    |                          | <b>2</b>                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 112.209                 |                    | 83.226                   |                         |
| Regulering af udskudt skat.....  | 135.617                 |                    | 20.440                   |                         |
|  | <b>247.826</b>          |                    | <b>103.666</b>           |                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                         |                    |                          | <b>3</b>                |
|  |                         |                    | Investeringseje<br>domme |                         |
| Kostpris 1. juli 2021.....   |                         |                    | 14.118.195               |                         |
| <b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>   |                         |                    | <b>14.118.195</b>        |                         |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....  |                         |                    | 2.881.805                |                         |
| Årets værdireguleringer.....   |                         |                    | 100.000                  |                         |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....</b>  |                         |                    | <b>2.981.805</b>         |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>  |                         |                    | <b>17.100.000</b>        |                         |
| Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat og en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 7 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Normalresultatet af ejendommen er medregnet til 1.195 t.kr. |                         |                    |                          |                         |
| Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning med blandet anvendelse, kontor, værksted og lager. Ejendommen er placeret i Roskilde. Lejekontrakter indgås på normale vilkår.   |                         |                    |                          |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                         |                    |                          | <b>4</b>                |
|  | 30/6 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år   | 30/6 2021<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 1.695.472               | 119.000            | 1.100.000                | 1.814.227               |
| Banklån.....   | 4.864.146               | 520.000            | 2.265.000                | 5.379.708               |
| Selskabsskat.....  | 91.209                  | 0                  | 0                        | 68.226                  |
| Anden gæld.....  | 602.163                 | 0                  | 602.163                  | 547.000                 |
|  | <b>7.252.990</b>        | <b>639.000</b>     | <b>3.967.163</b>         | <b>7.809.161</b>        |

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**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**

6

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 3.178 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 6.500 tkr. og 1.100 tkr.

Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på balancedagen på 17.100 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMMEN RØNØS ALLÉ 4 ApS for 2021/22 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.