

## **Roarsvej ApS**

Rygårds Allé 133, st.

2900 Hellerup

**CVR-nr. 35 65 33 33**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31-05-2016

**Dirigent:** Jakob Folkenberg Eriksen

---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter	14

**Roarsvej ApS**

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Roarsvej ApS  
Rygårds Allé 133  
2900 Hellerup

CVR-nr. 35653333  
Hjemstedskommune: København

### **Bestyrelse**

Niels Peter Houlberg Baunsøe , Formand  
Niels Christian Houlberg Baunsøe  
Niels Frederik Houlberg Baunsøe

### **Direktion**

Jakob Folkenberg Eriksen , Adm. direktør

### **Revisor**

Schwartz • Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41, 1  
2800 Kongens Lyngby

**Roarsvej ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Roarsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26-05-2016

### **Direktion**

Jakob Folkenberg Eriksen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Niels Peter Houlberg Baunsøe  
Formand

Niels Christian Houlberg  
Baunsøe

Niels Frederik Houlberg Baunsøe

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Roarsvej ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Roarsvej ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roarsvej ApS

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 26-05-2016

**Schwartz • Pio & Co**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR. nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Præsentation af selskabet

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering, herunder køb, salg, udvikling og udlejning af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 1.271.232, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 15.666.199, og en egenkapital på kr. 446.284.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Roarsvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indgår omkostninger relateret til ejendommens drift.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt



## Anvendt regnskabspraksis

tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

**Roarsvej ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 ændret selskabsskatteprocent indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<u>716.974</u>	<u>624.280</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.150.000	-1.497.660
<b>Driftsresultat</b>		<u>1.866.974</u>	<u>-873.380</u>
Finansielle indtægter		151	532
Finansielle omkostninger		-187.391	-270.906
<b>Resultat før skat</b>		<u>1.679.734</u>	<u>-1.143.754</u>
Skat af årets resultat	1	-408.502	268.805
<b>Årets resultat</b>		<u>1.271.232</u>	<u>-874.949</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.271.232	-874.949
		<u>1.271.232</u>	<u>-874.949</u>

Roarsvej ApS

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	15.000.000	13.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.000.000</b>	<b>13.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.000.000</b>	<b>13.850.000</b>
Udskudte skatteaktiver		25.749	337.761
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.749</b>	<b>337.761</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>640.450</b>	<b>370.910</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>666.199</b>	<b>708.671</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.666.199</b>	<b>14.558.671</b>

Roarsvej ApS

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	396.284	-874.949
<b>Egenkapital</b>		<b>446.284</b>	<b>-824.949</b>
Gæld til banker		9.633.000	10.312.000
Deposita og forudbetalt leje		391.239	400.337
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.024.239</b>	<b>10.712.337</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	388.000	97.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.504.235	4.320.182
Anden gæld		303.441	254.101
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.195.676</b>	<b>4.671.283</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.219.915</b>	<b>15.383.620</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.666.199</b>	<b>14.558.671</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	96.515	1.495	
Årets skat, anvendt i sambeskatning	-23	67.462	
Regulering af udskudt skat	312.010	-337.762	
	<b>408.502</b>	<b>-268.805</b>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	15.347.660	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	15.347.660	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.347.660</b>	<b>15.347.660</b>	
Dagsværdireguleringer primo	-1.497.660	0	
Årets reguleringer	1.150.000	-1.497.660	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-347.660</b>	<b>-1.497.660</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>13.850.000</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000	0	
Årets tilgang	0	50.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	
Selskabet aktiekapital er fordelt på aktier a 1 kr.			
Selskabet anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen i 2014.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-874.948	0	
Årets tilgang	1.271.232	-874.949	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>396.284</b>	<b>-874.949</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	9.633.000	388.000	7.693.000
Deposita og forudbetalt husleje	391.239	0	0
	<b>10.024.239</b>	<b>388.000</b>	<b>7.693.000</b>

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.000 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 15 mio. kr. i selskabets ejendom.