

VIALSO Roskilde P/S

CVR nr.: 35 68 04 46

**Sankt Ols Gade 15 F
4000 Roskilde**

Årsrapport 2017 (4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 9. maj 2018

Dirigent
Brian Hensrik

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for VIALSO Roskilde P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 9. maj 2018

I direktionen:

Brian Hensrik

I bestyrelsen:

Vivian R. Hensrik

Anette Hensrik

Brian Hensrik

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i VIALSO Roskilde P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VIALSO Roskilde P/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Frederiksberg, den 9. maj 2018
ADDCO P/S Godkendte Revisorer
CVR nr. 36 46 48 52

Brian Frost Klogborg
registreret revisor
MNE nr. 13723

Selskabsoplysninger

Selskabet	VIALSO Roskilde P/S Sankt Ols Gade 15 F 4000 Roskilde	
	CVR nr.	35 68 04 46
	Stiftet:	6. februar 2014
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Vivian R. Hensrik Anette Hensrik Brian Hensrik	
Direktion	Brian Hensrik	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed indenfor kontorhotel samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 20.760, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.740.556.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug/ Ejendommens driftsomkostninger

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke selskabsskat og eventualskat, da skattebetalingen ligger hos kapitalejerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diksonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast på ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er et partnerselskab, og dermed ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Årets resultat indgår i partnernes skattepligtige indkomst efter de i skattelovgivningen gældende regler. Der afsættes derfor ikke selskabsskat og eventualskat da skattebetalingen ligger hos kapitalejerne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1	387.539	481.344
Personaleomkostninger	2	-552.003	-803.455
Driftsresultat		-164.464	-322.111
Værdireguleringer af investeringsaktiver		360.147	4.361.206
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-216.443	-183.599
Ordinært resultat før skat		-20.760	3.855.496
Skat af årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-20.760	3.855.496
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-380.907	-505.710
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		360.147	4.361.206
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-20.760	3.855.496

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Investeringsjendomme		30.500.000	29.500.000
Materielle anlægsaktiver	6	30.500.000	29.500.000
Anlægsaktiver		30.500.000	29.500.000
Andre tilgodehavender		4.119.197	5.517.831
Tilgodehavender		4.119.197	5.517.831
Likvide beholdninger		67.833	78.832
Omsætningsaktiver		4.187.030	5.596.663
Aktiver i alt		34.687.030	35.096.663

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		6.721.353	6.361.206
Overført resultat		-1.480.797	-1.099.890
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	7	<u>5.740.556</u>	<u>5.761.316</u>
Gæld til banker	8	<u>13.840.568</u>	<u>14.294.751</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.840.568</u>	<u>14.294.751</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.426	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.611.412	14.462.558
Anden gæld		25.368	110.288
Deposita		<u>423.700</u>	<u>455.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.105.906</u>	<u>15.040.596</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.946.474</u>	<u>29.335.347</u>
Passiver i alt		<u>34.687.030</u>	<u>35.096.663</u>
Eventualposter m.v.	9		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Bruttofortjeneste		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	428.446	661.395
Pensioner	50.521	79.804
Omkostninger til social sikring	-25.854	570
Andre personaleomkostninger	98.890	61.686
	<u>552.003</u>	<u>803.455</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>216.443</u>	<u>183.599</u>
	<u>216.443</u>	<u>183.599</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.138.794	17.468.171
Årets tilgang	639.853	5.670.623
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>23.778.647</u>	<u>23.138.794</u>
Værdireguleringer primo	6.361.206	6.361.206
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>6.361.206</u>	<u>6.361.206</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.139.853</u>	<u>29.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et fast afkastkrav på 4,8%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommen består af 8 separate ejerlejligheder. Der har i regnskabsåret været en mindre tomgang.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt i intervallet 4,3 % - 5,3 %. Det kan opgøres til 4,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af

Ændringer i	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50%</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,30</u>	<u>4,80</u>	<u>5,30</u>
Dagsværdi	<u>34.046.512</u>	<u>30.500.000</u>	<u>27.622.642</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.546.512</u>	<u>0</u>	<u>-2.877.358</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
7 Egenkapital		
Anpartskapital primo	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiv	6.361.206	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.000.000
Forslag til resultatfordeling for året	<u>360.147</u>	<u>4.361.206</u>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiv ultimo	<u>6.721.353</u>	<u>6.361.206</u>
Overført resultat primo	-1.099.890	-594.180
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-380.907</u>	<u>-505.710</u>
Overført resultat ultimo	<u>-1.480.797</u>	<u>-1.099.890</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.740.556</u>	<u>5.761.316</u>

Egenkapitalen ultimo er reduceret med kr. 212.200 hvilket er en korrektion vedrørende 2016, deposita er forhøjet med tilsvarende beløb.

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	0	0
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

9 Eventualforpligtelser m.v.

Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld med en regnskabsværdi på t. kr. 13.841 er der givet pant i ejendommen.

Derudover har selskabet ikke kontraktlige- leasing-, kautions- og eventualforpligtelser eller pantsatte

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Hensrik

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-856040995609

IP: 109.70.49.86

2018-05-09 11:02:41Z

NEM ID 

Brian Hensrik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-856040995609

IP: 109.70.49.86

2018-05-09 11:02:41Z

NEM ID 

Anette Hensrik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-947977472098

IP: 94.138.66.85

2018-05-11 07:06:22Z

NEM ID 

Vivian Rodriguez Hensrik

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-005531036545

IP: 80.199.143.158

2018-05-11 07:45:24Z

NEM ID 

Brian Frost Klogborg

Godkendt revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-151321156108

IP: 2.105.206.199

2018-05-11 07:49:14Z

NEM ID 

Brian Hensrik

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856040995609

IP: 80.199.143.158

2018-05-11 07:53:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HAT2H-COPOJ-Y8PF3-MA4XQ-6G537-TZA2N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>