

# **VIALSO Roskilde P/S**

**CVR nr.: 35 68 04 46**

**Sankt Ols Gade 15 F  
4000 Roskilde**

## **Årsrapport 2018 (5. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 4. april 2019

---

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 2018 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 2018 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 4. april 2019

## 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 2018 - 31. december 2018 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 Etiske 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 4. april 2019

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Brian Frost Klogborg

registreret revisor

MNE nr. 13723

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Vivian R. Hensrik Anette Hensrik Brian Hensrik	
<b>Direktion</b>	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 2018 udviser et overskud på kr. 37.496, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.778.052.

## 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 2018 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.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### 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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>1.040.731</b>	<b>387.539</b>
Personaleomkostninger	2	-795.383	-552.003
Afskrivninger		-2.742	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>242.606</b>	<b>-164.464</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	360.147
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-205.110	-216.443
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>37.496</b>	<b>-20.760</b>
Skat af årets resultat	5	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>37.496</b>	<b>-20.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		37.496	-380.907
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	360.147
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>37.496</b>	<b>-20.760</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Investeringsjendomme		30.612.000	30.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>161.758</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>30.773.758</u></b>	<b><u>30.500.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>30.773.758</u></b>	<b><u>30.500.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.593	0
Andre tilgodehavender		<u>1.408</u>	<u>4.119.197</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>38.001</u></b>	<b><u>4.119.197</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>32.254</u></b>	<b><u>67.833</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>70.255</u></b>	<b><u>4.187.030</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>30.844.013</u></b>	<b><u>34.687.030</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		6.721.353	6.721.353
Overført resultat		-1.443.301	-1.480.797
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>5.778.052</u></b>	<b><u>5.740.556</u></b>
Gæld til banker	8	<u>12.858.890</u>	<u>13.374.568</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.858.890</u></b>	<b><u>13.374.568</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld		516.000	466.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.318	45.426
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.111.245	14.611.412
Anden gæld		136.808	25.368
Deposita		<u>423.700</u>	<u>423.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.207.071</u></b>	<b><u>15.571.906</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.065.961</u></b>	<b><u>28.946.474</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.844.013</u></b>	<b><u>34.687.030</u></b>
Eventualposter m.v.	9		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	694.808	428.446
Pensioner	43.893	50.521
Regulering af feriepengeforpligtelse	38.943	0
Omkostninger til social sikring	4.611	-25.854
Andre personaleomkostninger	13.128	98.890
	<u>795.383</u>	<u>552.003</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>205.110</u>	<u>216.443</u>
	<u>205.110</u>	<u>216.443</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	23.778.647	23.138.794
Årets tilgang	112.000	639.853
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>23.890.647</u>	<u>23.778.647</u>
Værdireguleringer primo	6.721.353	6.361.206
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>360.147</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>6.721.353</u>	<u>6.721.353</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>30.612.000</u></b>	<b><u>30.500.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et fast afkastkrav på 4,0%. 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 2018 er der anvendt intervallet 3,75 % - 4,25 %. Det kan opgøres til 4,0 %.

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

Ændringer i	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25%</u> kr.
Afkastprocent	<u>3,75</u>	<u>4,00</u>	<u>4,25</u>
Dagsværdi	<u>32.652.800</u>	<u>30.612.000</u>	<u>28.811.295</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.040.800</u>	<u>0</u>	<u>-1.800.705</u>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	0
Årets tilgang	164.500	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>164.500</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	<u>2.742</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>2.742</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>161.758</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7 Egenkapital</b>		
Selskabskapital 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	6.721.353	6.361.206
Forslag til resultatfordeling for året	<u>0</u>	<u>360.147</u>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiv ultimo	<u>6.721.353</u>	<u>6.721.353</u>
Overført resultat primo	-1.480.797	-1.099.890
Forslag til årets resultatfordeling	<u>37.496</u>	<u>-380.907</u>
Overført resultat ultimo	<u>-1.443.301</u>	<u>-1.480.797</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>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>5.778.052</u></b>	<b><u>5.740.556</u></b>

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

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	10.608.890	11.374.568
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>2.250.000</u>	<u>2.000.000</u>
Langfristet del	12.858.890	13.374.568
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>516.000</u>	<u>466.000</u>
	<b><u>13.374.890</u></b>	<b><u>13.840.568</u></b>

## 9 Eventualforpligtelser m.v.

### Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld med en regnskabsværdi på t. kr. 13.375 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.xxx.xxx

2019-04-04 15:30:10Z

NEM ID 

## Brian Hensrik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-856040995609

IP: 109.70.xxx.xxx

2019-04-04 15:30:10Z

NEM ID 

## Anette Hensrik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-947977472098

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-04-08 10:44:34Z

NEM ID 

## Vivian Rodriguez Hensrik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-005531036545

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-04-09 11:41:58Z

NEM ID 

## Brian Frost Klogborg

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:36464852-RID:14756073

IP: 2.105.xxx.xxx

2019-04-09 11:47:01Z

NEM ID 

## Brian Hensrik

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856040995609

IP: 80.199.xxx.xxx

2019-04-10 20:38:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BDBUS-ZSWQZ-OG888-2KUX2-APGTG-20HTH

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 tidsstempelt 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](mailto: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>