



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

addea københavn  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

addea roskilde  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

info@addea.dk  
(+45) 70 20 07 68

## **VIALSO Roskilde P/S**

Sankt Ols Gade 15 F  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 35 68 04 46

### **Årsrapport for 2016**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30. marts 2017

---

Brian Hensrik  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for VIALSO Roskilde P/S.

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. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. marts 2017

### Direktion

Brian Hensrik

### Bestyrelse

Vivian Rodriguez Hensrik  
formand

Anette Hensrik  
næst formand

Brian Hensrik

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af

### ***Til kapitalejeren i VIALSO Roskilde P/S***

Vi har opstillet for VIALSO Roskilde P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere 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.

samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af , er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille . Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. marts 2017

Addea Audit  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Brian Frost Klogborg  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VIALSO Roskilde P/S Sankt Ols Gade 15 F 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 35 68 04 46
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 6. februar 2014
	Regnskabsår: 3. regnskabsår
	Hjemsted: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Vivian Rodriguez Hensrik, formand Anette Hensrik, næstformand Brian Hensrik
<b>Direktion</b>	Brian Hensrik
<b>Revisor</b>	Addea Audit Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Amaliegade 35, 1. 1256 København K

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.067.696, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.973.516.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIALSO Roskilde P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug/ Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 diksoneringsfaktor 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.

### Selskabsskat 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>693.544</b>	<b>-194.790</b>
Personaleomkostninger	1	-803.455	-150.246
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-109.911</b>	<b>-345.036</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	0	84.701
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-109.911</b>	<b>-260.335</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.361.206	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.251.295</b>	<b>-260.335</b>
Finansielle indtægter		0	38
Finansielle omkostninger	3	-183.599	-129.829
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.067.696</b>	<b>-390.126</b>
Skat af årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.067.696</b>	<b>-390.126</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		4.361.206	0
Overført resultat		-293.510	-390.126
		<b>4.067.696</b>	<b>-390.126</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		29.500.000	19.468.171
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>29.500.000</u>	<u>19.468.171</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>29.500.000</u>	<u>19.468.171</u>
Andre tilgodehavender		5.517.831	122.896
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.517.831</u>	<u>122.896</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>78.832</u>	<u>44.601</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.596.663</u>	<u>167.497</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>35.096.663</u></u>	<u><u>19.635.668</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		6.361.206	2.000.000
Overført resultat		<u>-887.690</u>	<u>-594.179</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>5.973.516</u></b>	<b><u>1.905.821</u></b>
Banker		14.294.751	4.531.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	13.463
Anden gæld		14.572.846	12.960.350
Deposita		<u>243.550</u>	<u>224.200</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.123.147</u></b>	<b><u>17.729.847</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.123.147</u></b>	<b><u>17.729.847</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>35.096.663</u></b>	<b><u>19.635.668</u></b>
Eventualposter m.v.	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Reserve for dags- værdi på investe- ringsaktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	0	-594.180	-94.180
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.000.000	0	2.000.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016	500.000	2.000.000	-594.180	1.905.820
Årets resultat	0	4.361.206	-293.510	4.067.696
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>6.361.206</b>	<b>-887.690</b>	<b>5.973.516</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	661.395	128.632
Pensioner	79.804	19.463
Andre omkostninger til social sikring	570	1.769
Andre personaleomkostninger	61.686	382
	<u><b>803.455</b></u>	<u><b>150.246</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-84.701</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-84.701</b></u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>0</u>	<u>-84.701</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-84.701</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>183.599</u>	<u>129.829</u>
	<u><b>183.599</b></u>	<u><b>129.829</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	17.468.171
Tilgang i årets løb	5.670.623
Kostpris 31. december 2016	23.138.794
Værdireguleringer 1. januar 2016	6.361.206
Værdireguleringer 31. december 2016	6.361.206
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>29.500.000</b>

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

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 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 2016 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 investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,30	4,80	5,30
Dagsværdi	32.907.000	29.500.000	26.698.000
Ændring i dagsværdi	3.407.000	0	-2.802.000

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

### 6 Egenkapital

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld med en regnskabsværdi på t. kr. 14.295 er der givet pant i ejendommen.

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 80.199.143.158

2017-04-01 12:50:04Z

NEM ID 

## Brian Frost Klogborg

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:36074981-RID:82381924

IP: 195.191.143.247

2017-04-03 06:01:46Z

NEM ID 

## Brian Hensrik

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-856040995609

IP: 109.70.49.86

2017-04-04 14:27:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NIN78-HBT01-1EUP8-IBOXV-HWO7I-SHIAK

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](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>