

VIALSO ROSKILDE P/S

Sankt Ols Gade 15F
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/02/2020

Brian Hensrik
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VIALSO ROSKILDE P/S

Sankt Ols Gade 15F

4000 Roskilde

CVR-nr: 35680446

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brian Hensrik, den 11/02/2020

Direktion

Brian Hensrik

Bestyrelse

Vivian Rodriguez Hensrik

Anette Hensrik

Brian Hensrik

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat på 2113590 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Indledning

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

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert enkel regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Driftsmidler

Til driftsmidler medtages driftsomkostninger, der er afholdt i året til drift og vedligeholdelse af selskabets vandværk og ledninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, kontanrabatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat, da selskabet er transparent.

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.

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

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

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler medtages til nedskrevet værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Der indregnes ikke skat i årsrapporten, da den påhvilet ejerne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		598.599	1.040.731
Personaleomkostninger	1	-967.001	-795.383
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.900	-2.742
Resultat af ordinær primær drift		-401.302	242.606
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.709.786	0
Andre finansielle indtægter			0
Andre finansielle omkostninger		-194.893	-205.110
Ordinært resultat før skat		2.113.591	37.496
Skat af årets resultat			0
Årets resultat		2.113.591	37.496
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			0
Overført resultat		2.113.591	37.496
I alt		2.113.591	37.496

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		36.247.786	30.612.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		128.858	161.758
Materielle anlægsaktiver i alt	2	36.376.644	30.773.758
Anlægsaktiver i alt		36.376.644	30.773.758
Andre tilgodehavender		0	1.408
Tilgodehavender i alt		0	38.001
Likvide beholdninger		212.448	32.254
Omsætningsaktiver i alt		212.448	70.255
Aktiver i alt		36.589.092	30.844.013

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		9.431.139	6.721.353
Overført resultat		-2.076.992	-1.443.301
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		7.854.147	5.778.052
Gæld til banker		14.542.608	12.858.890
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.542.608	12.858.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	19.318
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		202.937	136.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.500.000	11.111.245
Deposita		489.400	423.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.192.337	12.207.071
Gældsforpligtelser i alt		28.734.945	25.065.961
Passiver i alt		36.589.092	30.844.013

Noter

1. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger	2019	2018
Lønninger og gager	903.591	694.808
Pensioner	29.276	43.893
Regulering af feriepengeforpligtelse	20.000	38.943
Omkostninger til social sikring	10.516	4.611
Andre personaleomkostninger	3.618	13.128
	967.001	795.383

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 2 2

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme	2019	2018
Kostpris primo	23.890.647	23.778.647
Årets tilgang	2.926.000	112.000
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	26.816.647	23.890.647
Værdireguleringer primo	6.721.353	6.721.353
Årets værdireguleringer	2.709.786	0
Værdireguleringer ultimo	9.431.139	6.721.353

Regnskabsmæssig værdi ultimo 36.247.786 30.612.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et fast afkastkrav på 4,0%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommen består af 10 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 investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	3,75	4,00	4,25
Dagsværdi	38.664.305	36.247.786	34.115.563
Ændring i dagsværdi	2.416.519	0	-2.132.223

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2019	2018
Kostpris primo	164.500	0
Årets tilgang	0	164.500
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	164.500	164.500
Afskrivninger primo	2.742	0
Årets afskrivninger	32.900	2.742
Afskrivninger ultimo	35.642	2.742
Regnskabsmæssig værdi ultimo	128.858	161.758

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	2