

## Roskildevej 33 P/S

Rømersvej 3, st.  
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 54 11 80

### Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. maj 2017

---

Robert Gade Madsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Roskildevej 33 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. april 2017

### Direktion

Robert Gade Madsen  
direktør

### Bestyrelse

Knud-Erik Kofoed  
formand

Robert Gade Madsen

Peter Bank Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Roskildevej 33 P/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Roskildevej 33 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 28. april 2017

Revicor  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Roskildevej 33 P/S Rømersvej 3, st. 9000 Aalborg E-mail: kontakt@gadeas.dk  CVR-nr.: 36 54 11 80 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aalborg
<b>Bestyrelse</b>	Knud-Erik Kofoed, formand Robert Gade Madsen Peter Bank Madsen
<b>Direktion</b>	Robert Gade Madsen, direktør
<b>Revision</b>	Revicor Registreret revisionsanpartsselskab Hobrovej 317 9200 Aalborg SV
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme samt opføre bygninger herpå.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 8.500, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 478.962.

### Årets resultat sammenholdt med senest offentliggjorte forventning

Det realiserede resultat for året er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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

Efter regnskabsårets udløb har selskabet fuldført opførelsen af det igangværende ejendomsprojekt og der er modtaget ibrugtagningstilladelse.

Det er endnu ikke lykkedes at få ejendommen solgt. Selskabet er derfor påbegyndt udlejning af de enkelte lejligheder.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roskildevej 33 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

### **Balancen**

#### **Igangværende projekter**

Igangværende projekter består af projekter indenfor fast ejendom.

Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der foretages løbende værdiforringelsestest af de aktiverede beløb for at sikre at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealiseringsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Der beregnes ikke skat eller udskudt skat af årets resultat idet partnerselskabet er skattetransparant. Skat opkræves hos de respektive deltagere i partnerselskabet.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
Finansielle omkostninger		<u>-3.500</u>	<u>-7.538</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.500</b>	<b>-12.538</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-8.500</u></b>	<b><u>-12.538</u></b>

## Resultatdisponering

Overført resultat		<u>-8.500</u>	<u>-12.538</u>
		<b><u>-8.500</u></b>	<b><u>-12.538</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Igangværende projekter		<u>53.359.156</u>	<u>17.303.532</u>
<b>Igangværende projekter</b>		<b><u>53.359.156</u></b>	<b><u>17.303.532</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>65.018</u>	<u>462.199</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>65.018</u></b>	<b><u>462.199</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.736.280</u></b>	<b><u>6.816.261</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>56.160.454</u></b>	<b><u>24.581.992</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>56.160.454</u></b>	<b><u>24.581.992</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-21.038	-12.538
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>478.962</b></u>	<u><b>487.462</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>23.547.687</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>23.547.687</b></u>	<u><b>0</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	31.668.013	24.000.000
Kreditinstitutter		0	13
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.480	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		337.877	94.517
Deposita		<u>54.435</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>32.133.805</b></u>	<u><b>24.094.530</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>55.681.492</b></u>	<u><b>24.094.530</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>56.160.454</b></u>	<u><b>24.581.992</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet beskæftiger en ulønnet direktør.

## 2 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-12.538	487.462
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-8.500</u>	<u>-8.500</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-21.038</u></b>	<b><u>478.962</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		
	1. januar 2016	31. december 2016	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	24.000.000	31.668.013	31.668.013	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>23.547.687</u>	<u>0</u>	<u>23.547.687</u>
	<b><u>24.000.000</u></b>	<b><u>55.215.700</u></b>	<b><u>31.668.013</u></b>	<b><u>23.547.687</u></b>

Ansvarligt lån forfalder til betaling når byggeriet er færdiggjort og der kan opnås sædvanlig realkreditbelåning.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.548, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 53.259.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 7.175 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld som pr. 31/12 2016 udgør kr. 0.