

EJENDOMSSELSKABET RØRMOSEVÆNGET APS

Arresøvænget 4
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/03/2020

Morten Hjørngaard Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET RØRMOSEVÆNGET APS
Arresøværnet 4
3300 Frederiksværk

CVR-nr: 37798002
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Revisor Dupont Revision
Blokken 13, 1
3460 Birkerød
DK Danmark
CVR-nr: 26563976
P-enhed: 1009056722

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for EJENDOMSSELSKABET RØRMOSEVÆNGET APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 24/02/2020

Direktion

Morten Hjørngaard Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET RØRMOSEVÆNGET APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RØRMOSEVÆNGET APS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Vores 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, 24/02/2020

Pernille Dupont , mne2627
Registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer
Dupont Revision
CVR: 26563976

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme til beboelse.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen fastsætter dagsværdien efter sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommen samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets

skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		983.315	945.866
Resultat af ordinær primær drift		983.315	945.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		286.471	3.161.000
Andre finansielle indtægter		2.217	1.565
Øvrige finansielle omkostninger		-260.799	-263.111
Ordinært resultat før skat		1.011.204	3.845.320
Skat af årets resultat		-204.834	-828.446
Årets resultat		806.370	3.016.874
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		806.370	3.016.874
I alt		806.370	3.016.874

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		23.715.000	23.334.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.715.000	23.334.000
Anlægsaktiver i alt		23.715.000	23.334.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.515	0
Andre tilgodehavender		11.791	4.292
Tilgodehavender i alt		15.306	4.292
Likvide beholdninger		583.169	558.656
Omsætningsaktiver i alt		598.475	562.948
Aktiver i alt		24.313.475	23.896.948

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overkurs ved emission		4.900.000	4.900.000
Overført resultat		4.971.589	4.165.219
Egenkapital i alt		9.971.589	9.165.219
Hensættelse til udskudt skat		806.700	761.300
Hensatte forpligtelser i alt		806.700	761.300
Gæld til realkreditinstitutter		12.403.418	12.753.163
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	12.403.418	12.753.163
Gæld til realkreditinstitutter		448.322	435.664
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.155	22.863
Skyldig selskabsskat		249.980	390.918
Periodeafgrænsningsposter		14.400	10.208
Deposita		361.911	357.613
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.131.768	1.217.266
Gældsforpligtelser i alt		13.535.186	13.970.429
Passiver i alt		24.313.475	23.896.948
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	19.793.501
Tilgang	94.529
Afgang	0
Kostpris ultimo	19.888.030
Dagsværdireguleringer primo	3.540.499
Årets værdireguleringer	286.471
Dagsværdireguleringer ultimo	3.540.499
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.715.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.851.740	448.322	12.403.418	10.559.110

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme udgøres 8 rækkehuse til beboelse i Nordsjælland. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er fuldt udlejet på ikke-tidsbegrænsede lejekontrakter.

Gennemsnitleje udgør 1.161 kr./m²

Afkastkravet udgør 4,25% pr. 30/9 2019.

Ejendommene er værdiansat til gennemsnitligt 22.184 kr./m²

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 12.852 tkr. er der givet pant i ejendomme på nom 13.954 tkr.. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 23.715 tkr. pr. 30. september 2019.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0