



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

ApS Matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde

Allehelgensgade 19
4000 Roskilde

CVR nr.: 77800417

Årsrapport for 2016/17

32. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ¹⁵ 16 2017.

Dirigent:

enp advokater
THOMAS LOMHOLT FOGT
Advokat (H)

Allehelgensgade 19 - 4000 Roskilde
Tlf. 46 36 22 44 - tf@enp-advokater.dk

Revisionsfirmaet Westergaard, Godkendt Revisionsanpartsselskab · Søndergade 7 · 4130 Viby Sj.
CVR 35 98 93 15 · www.reviwest.dk · info@reviwest.dk · Tlf. 4649 8501 · Fax 4649 8505

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 1. juli til 30. april | 7 |
| Balance pr. 30. april | 8 |
| Noter | 10 |

Selskabsoplysninger

Selskabet ApS Matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde
Allehelgensgade 19
4000 Roskilde

CVR nr.: 77800417
Stiftet: 12. december 1984
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. juli til 30. april

Direktion Mikael Erntoft Krüger
Niels Erik Qvist Krüger
Jørgen Victor Lindélius
Thomas Lomholt Fogt

Revisor Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Søndergade 7
4130 Viby Sj.
www.reviwest.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. april 2017 for ApS Matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

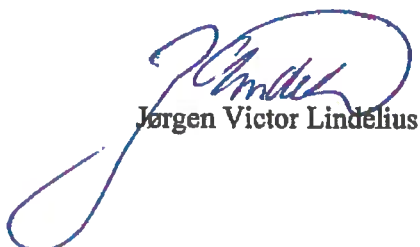
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. juni 2017

I direktionen:


Mikael Erntoft Krüger


Niels Erik Qvist Krüger


Jørgen Victor Lindelius


Thomas Lomholt Fogt

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i ApS Matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde

Vi har opstillet årsrapporten for ApS Matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse 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 årsrapporten overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - Danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby, den 12. juni 2017

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15



Sven Westergaard
Cand. merc. aud.
Reg. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning - i sin helhed - af ejendommen Allehelgensgade 19, 4000 Roskilde til enp-advokater I/S.

Ejendommen, som er opført i år 1900, anvendes alene til kontoformål. Udlejningsvilkårene er blandt andet, at lejer udover lejen afholder udgifter til varme og el, samt renholdelse og vedligeholdelse.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt ikke-fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende arbejder. Indregning sker, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, lokaler, administration

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 5,5% og 6,5% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli til 30. april

| <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 635.406 | 702 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -300.000 | 2.301 |
| Finansielle indtægter | 7.830 | 0 |
| Finansielle omkostninger | <u>-109.331</u> | <u>-104</u> |
| Finansielle poster i alt | <u>-401.501</u> | <u>2.197</u> |
| Resultat før skat | 233.905 | 2.899 |
| 1 Skat af årets resultat | <u>-35.572</u> | <u>-485</u> |
| Årets resultat | <u>198.333</u> | <u>2.414</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Udbytte | 310.200 | 304 |
| Overført resultat | <u>-111.867</u> | <u>2.110</u> |
| Disponeret i alt | <u>198.333</u> | <u>2.414</u> |

Balance pr. 30. april

Aktiver

| <u>Note</u> | | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|-------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Grunde og bygninger | <u>10.200.000</u> | <u>10.500</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.200.000</u> | <u>10.500</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>10.200.000</u> | <u>10.500</u> |
| | Aktiver i alt | <u>10.200.000</u> | <u>10.500</u> |

Balance pr. 30. april

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2016/17</u> kr. | <u>2015/16</u> t.kr. |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Selskabskapital | 210.000 | 210 |
| Overført resultat | 3.721.196 | 3.832 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 310.200 | 304 |
| 3 Egenkapital i alt | <u>4.241.396</u> | <u>4.346</u> |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | <u>422.171</u> | <u>506</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>422.171</u> | <u>506</u> |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>4.618.913</u> | <u>4.897</u> |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.618.913</u> | <u>4.897</u> |
| | | |
| 4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser | 270.515 | 262 |
| Kreditinstitutter | 283.610 | 81 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 7 |
| Selskabsskat | 269.892 | 262 |
| Anden gæld | 84.567 | 131 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>8.936</u> | <u>8</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>917.520</u> | <u>751</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>5.536.433</u> | <u>5.648</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>10.200.000</u> | <u>10.500</u> |
| | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2016/17</u> kr. | <u>2015/16</u> t.kr. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| 1 <u>Skat af årets resultat</u> | | |
| Årets aktuelle skat | 119.614 | 141 |
| Årets regulering af udskudt skat | -84.042 | 344 |
| | <u>35.572</u> | <u>485</u> |
| | | |
| 2 <u>Investeringsejendomme</u> | | |
| Kostpris pr. 1. juli | 6.138.583 | 6.139 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| <u>Kostpris pr. 30. april</u> | <u>6.138.583</u> | <u>6.139</u> |
| | | |
| Værdireguleringer pr. 1. juli | 4.361.417 | 2.061 |
| Årets værdiregulering | -300.000 | 2.300 |
| Værdireguleringer på afhændede aktiver | 0 | 0 |
| Værdireguleringer pr. 30. april | <u>4.061.417</u> | <u>4.361</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april | <u>10.200.000</u> | <u>10.500</u> |
| | | |
| 3 <u>Egenkapital</u> | | |
| <u>Selskabskapital</u> | | |
| Selskabskapital pr. 1. juli | 210.000 | 210 |
| | <u>210.000</u> | <u>210</u> |
| | | |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat pr. 1. juli | 3.833.063 | 1.722 |
| Overført af årets resultat | -111.867 | 2.110 |
| | <u>3.721.196</u> | <u>3.832</u> |
| | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | |
| Henlagt til udbytte pr. 1. juli | 303.600 | 299 |
| Udbetalt udbytte | -303.600 | -299 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 310.200 | 304 |
| | <u>310.200</u> | <u>304</u> |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2016/17</u> kr. | <u>2015/16</u> t.kr. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 4 <u>Gældsforpligtelser</u> | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.776.966 | 5.159 |
| Gæld til realkreditinstitutter, kursregulering | <u>112.462</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>4.889.428</u></u> | <u><u>5.159</u></u> |
| | | |
| Forpligtelser der forfalder inden for 1 år | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 263.682 | 262 |
| Gæld til realkreditinstitutter, kursregulering | <u>6.833</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>270.515</u></u> | <u><u>262</u></u> |
| | | |
| Forpligtelser der forfalder efter 5 år | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.444.657 | 3.833 |
| Gæld til realkreditinstitutter, kursregulering | <u>78.297</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>3.522.954</u></u> | <u><u>3.833</u></u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt kr. 4.776.966 er der tinglyst pant i ejendommen på kr. 5.400.000. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 500.000, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen kr. 10.200.000.