

ApS MATR. NR. 165 ROSKILDE BYGRUNDE

Årsrapport
1. maj 2012 - 30. april 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/06/2013

Niels Krüger

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ApS MATR. NR. 165 ROSKILDE BYGRUNDE
Allehelgensgade 19
4000 Roskilde

CVR-nr: 77800417
Regnskabsår: 01/05/2012 - 30/04/2013

Revisor Jensen+Bo, Statsaut. Revisor-I/S
Langebjergvænget 10A
4000 Roskilde
CVR-nr: 31952077
P-enhed: 1015062599

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2012 til 30. april 2013 for ApS matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelser for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat, at betingelser for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10/06/2013

Direktion

Jørgen Victor Lindelius

Thomas Lomholt Fogt

Mikael Erntoft Krüger

Niels Krüger

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance

Til ledelsen i ApS Matr. nr. 165, Roskilde Bygrunde

Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for ApS Matr. nr. 165, Roskilde Bygrunde for regnskabsåret 2012/13. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard for assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Roskilde, 10/06/2013

Lars Bo
Statsautoriseret revisor
Jensen+Bo, Statsaut. Revisor-I/S

Ledelsesberetning

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2012/13 betragtes som tilfredsstillende. Ordinært resultat af drift af investeringsejendom - før skat andrager DKK 128.539, hvoraf værdiregulering på ejendommen udgør DKK -250.000.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes et resultat før årets værdiregulering på samme niveau som indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er ikke indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabet har foretaget enkelte tilvalg af regler for virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet 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 udgifter.

Årets værdiregulering af investeringsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post under ordinær drift.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i det år indtægten vedrører. Indtægten indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alene og i sin helhed driftsudgifter og administrationsomkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendom.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter indeholder renter og værdiregulering vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Vurderingen til dagsværdi sker på basis af en sammenligning med handelspriser på tilsvarende ejendomme kombineret med en bedømmelse af de markedsmæssige muligheder for salg af ejendommen. Vurderingen foretages med assistance fra ekstern vurderingsmand.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Gevinst og tab indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post under ordinær drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver

Prioritetsgæld m.m. måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt, som omfatter gæld til leverandører m.m. måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Resultatopgørelse 1. maj 2012 - 30. apr 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		868.608	883.397
Eksterne omkostninger		-226.858	-196.390
Bruttoresultat		641.750	687.007
Resultat af ordinær primær drift		641.750	687.007
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-250.000	225.478
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		16.248	-71.615
Øvrige finansielle omkostninger	2	-279.459	-298.679
Ordinært resultat før skat		128.539	542.191
Ekstraordinært resultat før skat		128.539	542.191
Skat af årets resultat	3	-35.343	-140.713
Årets resultat		93.196	401.478
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		289.800	289.800
Overført resultat		-196.604	111.678
I alt		93.196	401.478

Balance 30. april 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		8.000.000	8.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	8.000.000	8.250.000
Anlægsaktiver i alt		8.000.000	8.250.000
AKTIVER I ALT		8.000.000	8.250.000

Balance 30. april 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		210.000	210.000
Overført resultat		1.549.214	1.745.818
Forslag til udbytte		289.800	289.800
Egenkapital i alt	5	2.049.014	2.245.618
Hensættelse til udskudt skat		162.122	219.042
Hensatte forpligtelser i alt		162.122	219.042
Gæld til realkreditinstitutter		4.385.629	4.659.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.385.629	4.659.601
Gæld til realkreditinstitutter		257.723	232.448
Gæld til banker		699.935	569.817
Skyldig selskabsskat		192.991	166.699
Anden gæld	7	252.586	156.775
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.403.235	1.125.739
Gældsforpligtelser i alt		5.788.864	5.785.340
PASSIVER I ALT		8.000.000	8.250.000

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendom	-250.000	225.478
	-250.000	225.478

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renter af prioritetsgæld	240.386	250.772
Renter af bankgæld	35.986	38.830
Renter mellemregning med ROAR	3.087	4.077
Låneomkostninger	0	5.000
	279.459	298.679

3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	92.263	100.728
Ændring af udskudt skat	-56.920	39.985
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	35.343	140.713

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investerings ejendom		
Kostpris primo	6.076.028	6.051.506
Tilgang	0	24.522
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	6.076.028	6.076.028
Værdiregulering	2.173.972	1.948.494
Årets værdiregulering	-250.000	225.478
Værdiregulering ultimo	1.923.972	2.173.972
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.000.000	8.250.000

Investerings ejendom omfatter ejendommen Allehelgensgade 19, 4000 Roskilde.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør ved årsregulering 2012 DKK 9.950.000.

Ejendommens værdiansættelse til dagsværdi, er fastsat under medvirken fra ekstern vurderingsmand, Torben Engholm, Home Erhverv.

I regnskabsåret har ejendommens samlede lejeindtægter andraget DKK 868.608, og de samlede driftsomkostninger DKK 208.851.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	210.000	1.745.818	289.800	2.245.618
Udbetalt udbytte	0	0	-289.800	-289.800
Årets resultat	0	-196.604	289.800	93.196
Egenkapital ultimo	210.000	1.549.214	289.800	2.049.014

Selskabskapitalen er fordelt i anparter på DKK 1.000 eller multipla heraf.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Afdrag 2-5 år kr.
4,45% Nykredit	4.643.352	257.723	4.385.629	1.166.655
	4.643.352	257.723	4.385.629	1.166.655

7. Anden gæld

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Huslejedepositum	50.000	50.000
Skyldige omkostninger	15.000	14.000
Mellemregning med ROAR	100.429	0
Skyldige renter	22.234	23.015
Merværdiafgift	64.923	69.760
	252.586	156.775

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets eneste aktivitet er udlejning - i sin helhed - af ejendommen Allehelgensgade 19, 4000 Roskilde til Advokatfirmaet ROAR.

Ejendommen, som er opført i år 1900, anvendes alene til kontorformål. Udlejningsvilkårene er blandt andet, at lejer udover lejen afholder udgifter til varme og el, samt renholdelse og vedligeholdelse. Til sikring af lejeforholdet er indbetalt et depositum på DKK 50.000. Lejekontrakten indeholder ikke særlige bestemmelser om uopsigelighed.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har deponeret ejerpantebrev DKK 500.000 til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevet er med sikkerhed i selskabets investeringsejendom, men regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2013 på DKK 8.000.000.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Advokat Niels Krüger, Valhalvej 64, 4000 Roskilde
 Advokat Jørgen Lindélius, Gyngemosen 2, Lindemborg, 4000 Roskilde
 T. Fogt Invest ApS, Allehelgensgade 33, 1. th., 4000 Roskilde
 Advokat Mihael Krüger, Blødevej 5, 3600 Frederikssund