

# **ApS MATR. NR. 165 ROSKILDE BYGRUNDE**

Årsrapport  
1. maj 2013 - 30. april 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/07/2014**

---

**Niels Krüger**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	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: 01/05/2013 - 30/04/2014

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2013 til 30. april 2014 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 betingelserne for at undlade revision er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 03/07/2014

## Direktion

Thomas Lomholt Fogt

Mikael Erntoft Krüger

Jørgen Victor Lindelius

Niels Erik Qvist Krüger

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS matr. nr. 165 Roskilde Bygrunde for regnskabsåret 1. maj 2013 til 30. april 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Roskilde, 03/07/2014

Lars Bo  
Statsautoriseret revisor  
JENSEN+BO, statsautoriseret revisorinteressentskab

# Ledelsesberetning

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat for 2013/14 betragtes som tilfredsstillende. Ordinært resultat af drift af investeringsejendom - før skat andrager DKK 548.876, hvoraf værdiregulering på ejendommen udgør DKK +100.000.

## 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 24,5 % svarende til den for 2014 gældende skatteprocent.

### 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 2013 - 30. apr 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Nettoomsætning .....		887.736	868.608
Eksterne omkostninger .....	1	-158.515	-226.858
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>729.221</b>	<b>641.750</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>729.221</b>	<b>641.750</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		100.000	-250.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		14.046	16.248
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-294.391	-279.459
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>548.876</b>	<b>128.539</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>548.876</b>	<b>128.539</b>
Skat af årets resultat .....	3	-135.537	-35.343
<b>Årets resultat .....</b>		<b>413.339</b>	<b>93.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		295.200	289.800
Overført resultat .....		118.139	-196.604
<b>I alt .....</b>		<b>413.339</b>	<b>93.196</b>

# Balance 30. april 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Investeringsejendomme .....		8.100.000	8.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>

# Balance 30. april 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv. ....		210.000	210.000
Overført resultat .....		1.667.353	1.549.214
Forslag til udbytte .....		295.200	289.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.172.553</b>	<b>2.049.014</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		188.309	162.122
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>188.309</b>	<b>162.122</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.097.692	4.385.629
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>4.097.692</b>	<b>4.385.629</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		273.890	257.723
Gæld til banker .....		998.520	699.935
Skyldig selskabsskat .....		201.614	192.991
Anden gæld .....	<b>7</b>	167.422	252.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.641.446</b>	<b>1.403.235</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.739.138</b>	<b>5.788.864</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Ejendomsskatter	101.036	104.704
Reparation og vedligeholdelse	27.130	87.201
Forsikringer	17.339	16.946
Porto og gebyrer m.v.	1.010	1.007
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.000	17.000
	<b>158.515</b>	<b>226.858</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Renter af prioritetsgæld	237.236	240.386
Renter af bankgæld	47.835	35.986
Renter mellemregning med ROAR	4.320	3.087
Låneomkostninger	5.000	0
	<b>294.391</b>	<b>279.459</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	109.350	92.263
Ændring af udskudt skat	26.187	-56.920
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>135.537</b>	<b>35.343</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Investerings ejendom</b>		
Kostpris primo	6.076.028	6.076.028
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.076.028</b>	<b>6.076.028</b>
Værdiregulering	1.923.972	2.173.972
Årets værdiregulering	100.000	-250.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>2.023.972</b>	<b>1.923.972</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.100.000</b>	<b>8.000.000</b>

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 887.736, og de samlede driftsomkostninger DKK 145.505.

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	210.000	1.549.214	289.800	2.049.014
Udbetalt udbytte	0	0	-289.800	-289.800
Årets resultat	0	118.139	295.200	413.339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>210.000</b>	<b>1.667.353</b>	<b>295.200</b>	<b>2.172.553</b>

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	4.371.582	273.890	4.097.692	1.216.775
	<b>4.371.582</b>	<b>273.890</b>	<b>4.097.692</b>	<b>1.166.655</b>

## 7. Anden gæld

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Huslejedepositum	50.000	50.000
Skyldige omkostninger	14.000	15.000
Mellemregning med ROAR	7.883	100.429
Skyldige renter	23.674	22.234
Merværdiafgift	71.865	64.923
	<b>167.422</b>	<b>252.586</b>

## 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 2014 på DKK 8.100.000.

## 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, Lindenberg, 4000 Roskilde  
 T. Fogt Invest ApS, Allehelgensgade 33, 1. th., 4000 Roskilde  
 Advokat Mihael Krüger, Blødevej 5, 3600 Frederikssund