



Revi Nord A/s

Østergade 1 1. th. · 9320 Hjallerup
Tlf. 98 28 38 38
E-mail: hjallerup@revi-nord.dk

Roco Plt Ejendomme ApS


*Lindholmsvej 20A
9400 Nørresundby*

CVR-nummer: 27917194

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 - 30. juni 2017*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/9 2017



John B. Rommerdahl
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Roco Plt Ejendomme ApS
Lindholmsvej 20A
9400 Nørresundby

CVR-nr: 27 91 71 94

Direktion John B. Rommerdahl

Pengeinstitut Nordjyske Bank
Torvet 4
9400 Nørresundby

Revisor Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
Østergade 1, 1. th.
9320 Hjallerup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i virksomheder og ejendomme samt hermed fornundet rådgivning og servicering.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016/2017 betragtes som tilfredsstillende.

Der forventes en stabil udvikling for det kommende år, idet ejendommen er fuldt udlejet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Roco Plt Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 7 / 9 2017

Direktion

John B. Rommerdahl



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Roco Plt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Roco Plt Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

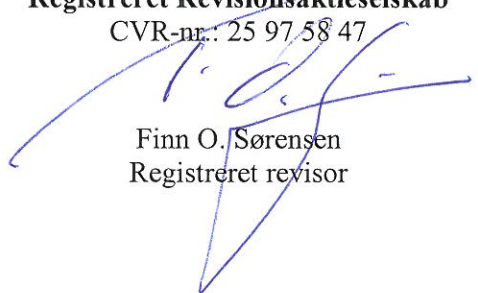
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Hjallerup, den 7/9 2017

Revi Nord A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 97 58 47



Finn O. Sørensen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Roco Plt Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer til indregning og måling.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 kr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen bl.a. foretaget skøn på regnskabsposterne anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og hensatte forpligtelser.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	10 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealisationsværdi.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	263.777	234.156
1 Personaleomkostninger.....	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-60.930	-60.930
DRIFTSRESULTAT	202.847	173.226
Andre finansielle indtægter.....	58	0
Andre finansielle omkostninger.....	-28.015	-32.328
RESULTAT FØR SKAT	174.890	140.898
3 Skat af årets resultat.....	-38.484	-139.898
ÅRETS RESULTAT	136.406	1.000
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	136.406	1.000
DISPONERET I ALT	136.406	1.000

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
 AKTIVER

	2017	2016
4 Grunde og bygninger	2.308.181	2.369.111
Materielle anlægsaktiver	2.308.181	2.369.111
ANLÆGSAKTIVER	2.308.181	2.369.111
Andre tilgodehavender	59	4.000
Tilgodehavender	59	4.000
Likvide beholdninger	83.699	52.001
OMSÆTNINGSAKTIVER	83.758	56.001
AKTIVER	2.391.939	2.425.112

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	708.204	571.797
5 EGENKAPITAL.....	833.204	696.797
Hensættelse til udskudt skat.....	128.310	118.602
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	128.310	118.602
Prioritetsgæld.....	782.618	962.589
Kreditinstitutter.....	243.063	279.217
Deposita.....	150.000	135.000
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.175.681	1.376.806
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	180.000	172.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	49.968	42.111
Selskabsskat.....	24.776	18.296
Kortfristede gældsforpligtelser.....	254.744	232.907
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.430.425	1.609.713
PASSIVER	2.391.939	2.425.112
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
	<hr/>	<hr/>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	60.930	60.930
	<hr/>	<hr/>
	60.930	60.930
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	28.776	21.296
Regulering af udskudt skat	9.708	118.602
	<hr/>	<hr/>
	38.484	139.898
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		3.046.516
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<hr/>
Kostpris 30. juni 2017		3.046.516
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-677.405
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		-60.930
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017		-738.335
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		2.308.181
		<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	571.798	136.406	708.204
	<u>696.798</u>	<u>136.406</u>	<u>833.204</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.135.089	962.618	180.000	138.479
Kreditinstitutter	279.217	243.063	0	0
Deposita	135.000	150.000	0	0
	<u>1.549.306</u>	<u>1.355.681</u>	<u>180.000</u>	<u>138.479</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede prioritetsgæld med pant i selskabets udlejningsejendom udgør kr. 962.618,49 (kursværdi kr. 966.312,41)

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 800.000 i ejendommen matr.nr. 2 NN Vodskov By, til sikkerhed for engagement med Nordjyske Bank.