

Roll Ejendomme ApS

Tanggårdvej 7
5270 Odense N

CVR-nr. 30 24 36 33

Årsrapport

2015/2016

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Odense, den 30 / 11 2016



Torben Roll Madsen

dirigent

PK Revision Rugårdsvej 46C DK-5000 Odense C

Tel +45 65 48 73 00 info@pkrevision.dk www.pkrevision.dk CVR 31 49 52 88

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Beretninger	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Roll Ejendomme ApS
Tanggårdvej 7
5270 Odense N

Formål: Selskabets formål er drift af jordbrug, køb, salg, udlejning og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

CVR-nr. 30 24 36 33
Hjemsted: Odense
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni

Direktion

Torben Roll Madsen

Revisor

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rugårdsvej 46C
5000 Odense C
Telefon 65 48 73 00
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Roll Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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


Fravalg af revision

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for regnskabsåret 2016/2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. november 2016

Direktion:


Torben Roll Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejer i Roll Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Roll Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Af note 1 om going concern fremgår, at et tilknyttet selskab er taget under konkursbehandling. Det har efter balancedagen endnu ikke været muligt at opgøre selskabets pengeinstituts krav på den selvskyldnerkaution, som selskabet har stillet overfor det tilknyttede selskabs pengeinstitut, men der er anmeldt et krav mod konkursboet på kr. ca. 20 mio. Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven været udarbejdet under hensyntagen til det forventede krav og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger om andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt over halvdelen af virksomhedskapitalen. Ledelsen har i ledelsesberetning redegjort for retablering af virksomhedskapitalen, som forventes at ske ved fremtidig indtjening.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 30. november 2016

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 49 52 88



Palle Knudsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ikke som forventet, og betragtes som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt dets egenkapital, som udgør t.kr. -2.209 pr. 30. juni 2016. Selskabet forventer et tilfredsstillende positivt resultat for det kommende år. Selskabet forventer, at anpartskapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold der har påvirket indregningen

Selskabets søsterselskab Topia by Roll ApS har lidt betydelige tab på driften i de senere år og er sidst på regnskabsåret taget under konkursbehandling.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets pengeinstitut, men der er endnu ikke opgjort et krav mod selskabet. Søsterselskabets pengeinstitut har anmeldt et krav i konkursboet på ca. kr. 20 mio.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Den anvendte 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 og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets eller 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger samt fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstider</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0-20%
Væksthuse	20 år	0-20%
Produktionsanlæg og maskiner	5-15 år	0-20%

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en vurderet levetid på maksimum et år, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod, som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over leasingkontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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.

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

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

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttoresultat	843.538	821.636
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-451.118	-537.753
Driftsresultat	392.420	283.883
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	55.847	48.684
Finansielle omkostninger til tilknyttet virksomhed	-1.846.995	-4.774
Andre finansielle omkostninger	-320.740	-392.907
Resultat før skat	-1.719.468	-65.114
Skat af årets resultat	-28.800	14.300
Årets resultat	-1.748.268	-50.814
Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	-1.748.268	-50.814
	-1.748.268	-50.814

Balance pr. 30. juni

Aktiver

Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger	4.623.945	5.021.840
Produktionsanlæg og maskiner	476.290	479.845
Materielle anlægsaktiver	5.100.235	5.501.685
Andre værdipapirer og kapitalandele	25.100	25.100
Andre tilgodehavender	30.000	30.000
Finansielle anlægsaktiver	55.100	55.100
Anlægsaktiver	5.155.335	5.556.785
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.396.180
Andre tilgodehavender	1.299	0
Periodeafgrænsningsposter	4.341	4.392
Tilgodehavender	5.640	1.400.572
Likvide beholdninger	26.355	7.105
Omsætningsaktiver	31.995	1.407.677
Aktiver	5.187.330	6.964.462

Balance pr. 30. juni
Passiver

Note	2016 kr.	2015 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-2.334.303	-586.035
Egenkapital	-2.209.303	-461.035
Hensættelse til udskudt skat	258.100	229.300
Hensatte forpligtelser	258.100	229.300
Gæld til realkreditinstitutter	5.178.747	5.582.731
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.178.747	5.582.731
Kortfristet del af langfristet gæld	453.577	424.342
Anden gæld	1.506.209	1.189.124
Kortfristede gældsforpligtelser	1.959.786	1.613.466
Gældsforpligtelser	7.138.533	7.196.197
Passiver	5.187.330	6.964.462
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter mv.		

Noter

1 Going concern, likviditet- og kapitalberedskab samt fremtidig drift

Selskabets søsterselskab Topia by Roll ApS har lidt betydelige tab på driften i de senere år og er sidst på regnskabsåret taget under konkursbehandling.

Selskabet har tabt dets egenkapital, som udgør t.kr. -2.209 pr. 30. juni 2016. Selskabet forventer et tilfredsstillende positivt resultat for det kommende år. Selskabet forventer, at anpartskapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

Det er af afgørende betydning for selskabets fortsatte drift, om der fra søsterselskabets pengeinstitut kommer et væsentligt krav mod selskabet som følge af selvskyldnerkaution.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Virksomhedskapital		
Anpartskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 125.000 kapitalandele á nominelt kr. 1.
Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

4 Overført resultat

Saldo primo	-586.035	-535.221
Årets resultat	<u>-1.748.268</u>	<u>-50.814</u>
	<u>-2.334.303</u>	<u>-586.035</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>1/7 2015</u> Gæld i alt	<u>30/06 2016</u> Gæld i alt	<u>Afdrag</u> 2016/2017	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.975.731	5.582.747	404.000	3.554.779
Leasingforpligtelser	<u>31.342</u>	<u>49.577</u>	<u>49.577</u>	<u>0</u>
	<u>6.007.073</u>	<u>5.632.324</u>	<u>453.577</u>	<u>3.554.779</u>

Noter

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 6.809, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 4.624.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebrevene er ligeledes stillet til sikkerhed for alt mellemværende mellem pengeinstitut og Topia by Roll ApS under konkurs og Torben Roll ApS. Bankgælden udgør pr. 30. juni 2016 ca. mio.kr. 20.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet sikkerhed i unoterede anparter med en regnskabsmæssig værdi på kr. 25.100.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 557, er t.kr. 399 finansieret ved finansiel leasing, hvor leasingforpligtelsen pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 31.

7 **Eventualposter mv.**

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution over for pengeinstitut for alt mellemværende med Topia by Roll ApS under konkurs. Bankgælden udgør pr. 30. juni 2016 ca. mio.kr. 20. Der er endnu ikke opgjort et krav mod selskabet.

Herudover hæfter selskabet solidarisk for leasinggæld i Topia by Roll ApS under konkurs. Leasinggælden udgør pr. 30. juni 2016 t.kr. 681.

Selskabet har forpligtet sig til at afregne den på ejendommen pålagte ledningsafgift til Gartneres Varmeforsyning i Odense N ApS.

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Administrationsselskabet er Torben Roll ApS.