

Røsfeld Ejendomme ApS

Gåseagervej 4

8250 Egå

CVR-nr. 31875013

Årsrapport 01.09.2016 - 31.08.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

Dirigent



Navn: Karsten Reinhold Røsfeld

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.08.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røsfeld Ejendomme ApS

Gåseagervej 4

8250 Egå

CVR-nr.: 31875013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.09.2016 - 31.08.2017

Direktion

Karsten Reinhold Røsfeld

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.08.2017 for Røsfeld Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.08.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.10.2017

Direktion


Karsten Reinhold Røsfeld

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Røsfeld Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Røsfeld Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.08.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.08.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskab udviser et overskud på 421 t.kr. og betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		844.943	838.401
Personaleomkostninger	1	(50.000)	(50.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(194.608)</u>	<u>(197.939)</u>
Driftsresultat		600.335	590.462
Andre finansielle indtægter	3	89.181	78.051
Andre finansielle omkostninger		<u>(150.061)</u>	<u>(160.128)</u>
Resultat før skat		539.455	508.385
Skat af årets resultat	4	<u>(118.305)</u>	<u>(111.976)</u>
Årets resultat		<u>421.150</u>	<u>396.409</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	390.000
Overført resultat		<u>421.150</u>	<u>6.409</u>
		<u>421.150</u>	<u>396.409</u>

Balance pr. 31.08.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		11.287.554	11.482.162
Materielle anlægsaktiver	5	11.287.554	11.482.162
 Anlægsaktiver		 11.287.554	 11.482.162
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.174.496	1.858.230
Periodeafgrænsningsposter		0	37.401
Tilgodehavender		2.174.496	1.895.631
 Omsætningsaktiver		 2.174.496	 1.895.631
 Aktiver		 13.462.050	 13.377.793

Balance pr. 31.08.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		2.477.346	2.056.196
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	390.000
Egenkapital		<u>3.477.346</u>	<u>3.446.196</u>
Udskudt skat		<u>2.223.800</u>	<u>2.252.800</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.223.800</u>	<u>2.252.800</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.135.020	6.328.150
Deposita		669.566	472.055
Skyldig selskabsskat		147.700	138.176
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.952.286</u>	<u>6.938.381</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	331.647	323.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.304	15.000
Skyldig selskabsskat		138.176	120.415
Anden gæld		248.830	202.262
Periodeafgrænsningsposter		71.661	79.467
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>808.618</u>	<u>740.416</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.760.904</u>	<u>7.678.797</u>
Passiver		<u>13.462.050</u>	<u>13.377.793</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	2.056.196	390.000	3.446.196
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(390.000)	(390.000)
Årets resultat	0	421.150	0	421.150
Egenkapital ultimo	1.000.000	2.477.346	0	3.477.346

Noter

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	194.608	197.939
	<u>194.608</u>	<u>197.939</u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	89.181	78.051
	<u>89.181</u>	<u>78.051</u>
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	147.700	138.176
Ændring af udskudt skat	(29.000)	(26.200)
Regulering vedrørende tidligere år	(395)	0
	<u>118.305</u>	<u>111.976</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		13.100.000
Kostpris ultimo		<u>13.100.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		(1.617.838)
Årets afskrivninger		(194.608)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.812.446)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.287.554</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	331.647	323.272	6.135.020	4.782.094
Deposita	0	0	669.566	0
Skyldig selskabsskat	0	0	147.700	0
	331.647	323.272	6.952.286	4.782.094

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røsfeld Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør pr. 31.08.2017 11.288 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankgæld i koncernselskab er der udstedt ejerpantebrev, nom. 1.700.000 kr. med pant i selskabets ejendomme. Bankgælden i koncernselskabet udgør pr. 31.08.2017 896 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af husleje indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld samt låneomkostninger ved optagelse og indfrielse af lån.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.