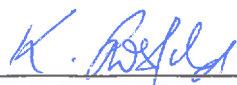


Røsfeld Ejendomme ApS
Gåseagervej 4
8250 Egå
CVR-nr. 31875013

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent



Navn: Karsten Reinhold Røsfeld

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.08.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Røsfeld Ejendomme ApS

Gåseagervej 4

8250 Egå

CVR-nr.: 31875013

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.09.2015 - 31.08.2016

Direktion

Karsten Reinhold Røsfeld

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016 for Røsfeld Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 30.11.2016

Direktion


Karsten Reinhold Røsfeld

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Røsfeld Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Røsfeld Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

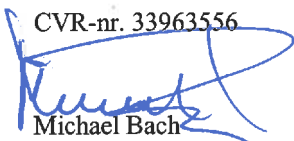
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 30.11.2016


Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Michael Bach
statsautoriseret revisor



Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 8. regnskabsår udviser et overskud på 396 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.

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.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (huslejeindtægter) 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager for virksomhedens medarbejdere.

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 modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld mv.

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 koncernvirksomheder. 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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		838.401	742.620
Personaleomkostninger	1	(50.000)	(50.000)
Af- og nedskrivninger	2	(197.939)	(197.939)
Driftsresultat		590.462	494.681
Andre finansielle indtægter	3	78.051	79.347
Andre finansielle omkostninger		(160.128)	(230.469)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		508.385	343.559
Skat af ordinært resultat	4	(111.976)	75.980
Årets resultat		<u>396.409</u>	<u>419.539</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		390.000	400.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		6.409	(480.461)
		<u>396.409</u>	<u>419.539</u>

Balance pr. 31.08.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.482.162	11.680.101
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.482.162</u>	<u>11.680.101</u>
Anlægsaktiver		<u>11.482.162</u>	<u>11.680.101</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.858.230	1.673.781
Periodeafgrænsningsposter		37.401	36.900
Tilgodehavender		<u>1.895.631</u>	<u>1.710.681</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.895.631</u>	<u>1.710.681</u>
Aktiver		<u>13.377.793</u>	<u>13.390.782</u>

Balance pr. 31.08.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		2.056.196	2.049.787
Forslag til udbytte for regnskabsåret		390.000	400.000
Egenkapital		<u>3.446.196</u>	<u>3.449.787</u>
Udskudt skat		2.252.800	2.279.000
Hensatte forpligtelser		<u>2.252.800</u>	<u>2.279.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.328.150	6.651.421
Skyldig selskabsskat		138.176	120.415
Anden gæld		472.055	472.055
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.938.381</u>	<u>7.243.891</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	323.272	81.592
Skyldig selskabsskat		120.415	163.000
Anden gæld		217.262	92.476
Periodeafgrænsningsposter		79.467	81.036
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>740.416</u>	<u>418.104</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.678.797</u>	<u>7.661.995</u>
Passiver		<u>13.377.793</u>	<u>13.390.782</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	2.049.787	400.000	3.449.787
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	6.409	390.000	396.409
Egenkapital ultimo	1.000.000	2.056.196	390.000	3.446.196

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	197.939	197.939
	<u>197.939</u>	<u>197.939</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.051	79.347
	<u>78.051</u>	<u>79.347</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	138.176	120.020
Ændring af udskudt skat	(26.200)	(39.000)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(157.000)
	<u>111.976</u>	<u>(75.980)</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>13.100.000</u>
Kostpris ultimo		<u>13.100.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		(1.419.899)
Årets afskrivninger		(197.939)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.617.838)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.482.162</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	323.272	81.592	6.328.150	4.055.379
Skyldig selskabsskat	0	0	138.176	0
Anden gæld	0	0	472.055	472.055
	323.272	81.592	6.938.381	4.527.434

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røsfeld Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør pr. 31.08.2016 11.482 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 982 t.kr. pr. 31.08.2016.