

Rødegårdsvej 184, Odense af 2008 ApS

Allerødvej 30, 3450 Allerød

CVR-nr. 31 88 65 70

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2017.

Jens Kongsgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Rødegårdsvej 184, Odense af 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 1. maj 2017

Direktion

Mogens Velling Pedersen

Bestyrelse

Mogens Velling Pedersen

Jens Kongsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Rødegårdsvej 184, Odense af 2008 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rødegårdsvej 184, Odense af 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Struer, den 1. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Jan Noer Sahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Rødegårdsvej 184, Odense af 2008 ApS Allerødvej 30 3450 Allerød |
| | CVR-nr.: 31 88 65 70 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår |
| Bestyrelse | Mogens Velling Pedersen Jens Kongsgaard |
| Direktion | Mogens Velling Pedersen |
| Revision | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Bankforbindelse | Jyske Bank |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme Rødegårdsvej 184, Odense, herunder eventuelt at udvikle og afhænde ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.258 t.kr. mod 3.230 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 1.862 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.926 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 9.938 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 20,6 % af de samlede aktiver på 48.157 t.kr., hvilket er en stigning på 3,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødegårdsvej 184, Odense af 2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 3.257.762 | 3.230.143 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 11.859 | 4.493 |
| Resultat før finansielle poster | 3.269.621 | 3.234.636 |
| 2 Finansielle omkostninger | -882.749 | -770.286 |
| Resultat før skat | 2.386.872 | 2.464.350 |
| 3 Skat af årets resultat | -525.151 | -538.444 |
| Årets resultat | 1.861.721 | 1.925.906 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 1.861.721 | 1.925.906 |
| Disponeret i alt | 1.861.721 | 1.925.906 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | <u>47.000.000</u> | <u>47.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>47.000.000</u> | <u>47.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>47.000.000</u> | <u>47.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <u>1.156.585</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.156.585</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.156.585</u> | <u>0</u> |
| | Aktiver i alt | <u>48.156.585</u> | <u>47.000.000</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 160.000 | 160.000 |
| 6 | Overkurs ved emission | 2.128.000 | 2.128.000 |
| 7 | Overført resultat | 7.650.268 | 5.788.547 |
| | Egenkapital i alt | <u>9.938.268</u> | <u>8.076.547</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.548.595 | 1.023.444 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.548.595</u> | <u>1.023.444</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 0 | 6.006.000 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 25.284.452 | 28.795.705 |
| | Gæld til pengeinstitut | 6.000.000 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>31.284.452</u> | <u>34.801.705</u> |
| 8 | Gældsforpligtelser | 1.162.361 | 0 |
| | Gæld til pengeinstitut | 2.739.593 | 1.451.389 |
| | Anden gæld | 558.048 | 725.943 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 925.268 | 920.972 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.385.270</u> | <u>3.098.304</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>36.669.722</u> | <u>37.900.009</u> |
| | Passiver i alt | <u>48.156.585</u> | <u>47.000.000</u> |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Eventualposter

Noter

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>882.749</u> | <u>770.286</u> |
| | <u>882.749</u> | <u>770.286</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>525.151</u> | <u>538.444</u> |
| | <u>525.151</u> | <u>538.444</u> |

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | <u>46.088.464</u> | <u>46.088.464</u> |
| Kostpris 31. december | <u>46.088.464</u> | <u>46.088.464</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | <u>911.536</u> | <u>911.536</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>911.536</u> | <u>911.536</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>47.000.000</u> | <u>47.000.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|-------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,5-7 |
|------------------------------------|-------|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | <u>160.000</u> | <u>160.000</u> |
| | <u>160.000</u> | <u>160.000</u> |
| 6. Overkurs ved emission | | |
| Overkurs ved emission 1. januar | <u>2.128.000</u> | <u>2.128.000</u> |
| | <u>2.128.000</u> | <u>2.128.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 5.788.547 | 3.862.641 |
| Årets overførte overskud | <u>1.861.721</u> | <u>1.925.906</u> |
| | <u>7.650.268</u> | <u>5.788.547</u> |

8. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2016</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 0 | 0 | 6.006.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.162.361 | 20.640.384 | 26.446.813 | 28.795.705 |
| Gæld til pengeinstitut | <u>0</u> | <u>3.000.000</u> | <u>6.000.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.162.361</u> | <u>23.640.384</u> | <u>32.446.813</u> | <u>34.801.705</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.641 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 47.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt om udleje af ejendomme Rødegårdsvej 184, Odense. Lejekontrakten er uopsigelig indtil 15. februar 2024, hvorefter den kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel. For udlejers side er lejekontrakten uopsigelig indtil 15. februar 2032, hvorefter den kan opsiges af udlejer med 6 måneders varsel.