

Roden 2 ApS
Løndalen 16
9260 Gistrup
CVR-nr. 32655769

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.02.2018

Dirigent

Navn: Jens-Ejner Rønne Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Roden 2 ApS
Løndalen 16
9260 Gistrup

CVR-nr.: 32655769

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jens-Ejner Rønne Pedersen
Lars Beltoft Ørbæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Roden 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.02.2018

Direktion

Jens-Ejner Rønne Pedersen

Lars Beltoft Ørbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Roden 2 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Roden 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Aalborg, den 15.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud efter skat på 188 t.kr., som anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		482.769	480.078
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.532.374
Andre eksterne omkostninger		<u>(208.947)</u>	<u>(197.798)</u>
Bruttoresultat		273.822	2.814.654
Personaleomkostninger	1	(11.800)	(12.303)
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>(2.000)</u>
Driftsresultat		262.022	2.800.351
Andre finansielle omkostninger		<u>(20.948)</u>	<u>(29.267)</u>
Resultat før skat		241.074	2.771.084
Skat af årets resultat	2	<u>(53.036)</u>	<u>(609.731)</u>
Årets resultat		188.038	2.161.353
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	150.000
Overført resultat		<u>(11.962)</u>	<u>2.011.353</u>
		188.038	2.161.353

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.700.000	5.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.700.000</u>	 <u>5.700.000</u>
 Likvide beholdninger		 <u>175.567</u>	 <u>142.617</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>175.567</u>	 <u>142.617</u>
 Aktiver		 <u>5.875.567</u>	 <u>5.842.617</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.048.052	2.060.014
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>150.000</u>
Egenkapital		<u>2.373.052</u>	<u>2.335.014</u>
Udskudt skat		<u>576.004</u>	<u>572.044</u>
Hensatte forpligtelser		<u>576.004</u>	<u>572.044</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.570.000</u>	<u>2.570.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.570.000</u>	<u>2.570.000</u>
Deposita		114.300	116.400
Skyldig selskabsskat		47.413	48.996
Anden gæld		182.372	188.024
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.426</u>	<u>12.139</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>356.511</u>	<u>365.559</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.926.511</u>	<u>2.935.559</u>
Passiver		<u>5.875.567</u>	<u>5.842.617</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.060.014	0	2.185.014
Udbetalt ordinært udbytte	0	(150.000)	0	(150.000)
Foreslået udbytte	0	150.000	0	150.000
Årets resultat	0	(11.962)	200.000	188.038
Egenkapital ultimo	125.000	2.048.052	200.000	2.373.052

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	11.800	12.303
	11.800	12.303
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	49.076	48.996
Ændring af udskudt skat	3.960	560.643
Regulering vedrørende tidligere år	0	92
	53.036	609.731
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.167.626	30.000
Kostpris ultimo	3.167.626	30.000
Opskrivninger primo	2.532.374	0
Opskrivninger ultimo	2.532.374	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(30.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(30.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.700.000	0

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom beliggende i Gistrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 4,8% pr. 31.12.2017 (4,82% pr. 31.12.2016).

Investeringsejendom er målt på baggrund af ejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med et afkast på 4,8%.

Noter

En afvigelse på afkastkravet med +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. - 0,5 mio. kr. og + 0,7 mio. kr. samt en ændring på egenkapitalen på hhv. - 0,5 mio. kr. og + 0,7 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 274 t.kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendom har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.012.519</u>
	<u>2.012.519</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Gæld til realkreditinstitut 2.570 t.kr. er sikret ved pant nom. 2.570 t.kr. med pant i ejendomme.
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.700 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
-----------------------------------------	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.