
Roed's Estate ApS

Toftevangen 1, Meløse, 3320 Skævinge

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 05 18 21

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/6 2016

Ole Roed Jakobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Roed's Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 24. juni 2016

Direktion

Ole Roed Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Roed´s Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Roed´s Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 24. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Roed´s Estate ApS
Toftevangen 1
Meløse
3320 Skævinge

CVR-nr.: 35 05 18 21
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hillerød

Hovedaktivitet

Roed´s Estate ApS blev oprettet i marts 2013 med hovedfokus på køb af ejendommen Hovedgaden 68 i Skævinge. Ejendommen er beliggende i udkanten af Skævinge by med en strategisk god placering nær en større foderstof-forretning, der kan give afsmittende virkning i forhold til ejendommens mulighed for virksomhedsdrift.

Selskabets formål er at eje, investere i og udleje fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Ejendommen har et større butiksareal, lagerplads, værksted samt 2 sammenbyggede haller.

Direktion

Ole Roed Jakobsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		374.790	373.200
Andre eksterne omkostninger		-112.970	-111.646
Bruttoresultat		261.820	261.554
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-105.195	-105.195
Resultat før finansielle poster		156.625	156.359
Finansielle indtægter		0	8
Finansielle omkostninger		-136.844	-283.540
Resultat før skat		19.781	-127.173
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		19.781	-127.173

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		19.781	-127.173
		19.781	-127.173

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		4.439.317	4.544.512
Materielle anlægsaktiver	1	4.439.317	4.544.512
Anlægsaktiver		4.439.317	4.544.512
Andre tilgodehavender		50.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	21.667
Tilgodehavender		50.000	21.667
Likvide beholdninger		100.739	442
Omsætningsaktiver		150.739	22.109
Aktiver		4.590.056	4.566.621

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-234.306	-254.087
Egenkapital	2	-154.306	-174.087
Gæld til realkreditinstitutter		2.096.138	2.220.054
Kreditinstitutter		2.221.876	1.968.861
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.318.014	4.188.915
Gæld til realkreditinstitutter	3	123.558	122.431
Kreditinstitutter	3	0	106.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.038	174.841
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.461	0
Anden gæld		137.291	147.742
Kortfristede gældsforpligtelser		426.348	551.793
Gældsforpligtelser		4.744.362	4.740.708
Passiver		4.590.056	4.566.621
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

Noter til årsregnskabet

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.737.369
Kostpris 31. december	<u>4.737.369</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	192.857
Årets afskrivninger	<u>105.195</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>298.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.439.317</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 4.600.000.

2 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	-254.087	-174.087
Årets resultat	<u>0</u>	<u>19.781</u>	<u>19.781</u>
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-234.306</u>	<u>-154.306</u>

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Selskabskapital 1. januar	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Noter til årsregnskabet

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.597.979	1.725.624
Mellem 1 og 5 år	498.159	494.430
Langfristet del	2.096.138	2.220.054
Inden for 1 år	123.558	122.431
	2.219.696	2.342.485
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.021.876	1.399.369
Mellem 1 og 5 år	200.000	569.492
Langfristet del	2.221.876	1.968.861
Inden for 1 år	0	106.779
	2.221.876	2.075.640

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt DKK 2.200.000 med pant i grunde og bygninger til en værdi af DKK	4.439.317	4.544.512
--	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Roed's Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for ethvert beløb som Nordsjællands Maskinforretning A/S under konkurs måtte skyldes Spar Nord Bank A/S, ligesom der er afgivet udbyttebegrænsningserklæring.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Vækstfonden har selskabet afgivet kaution.

Noter til årsregnskabet

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Roed's Holding ApS, Toftevangen 1, 3320 Skævinge

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Roed´s Estate ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved levering af ydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de leverede ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved levering af ydelsen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder diverse ejendomsudgifter samt omkostninger til kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.