
Roed's Estate ApS

Toftevangen 1, Meløse, 3320 Skævinge

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 35 05 18 21

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/6 2017

Ole Roed Jakobsen
Dirigent



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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, den 22. juni 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 22. juni 2017

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: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Ole Roed Jakobsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		119.476	374.790
Andre eksterne omkostninger		-147.117	-112.970
Bruttoresultat		-27.641	261.820
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-1.589.210	-105.195
Resultat før finansielle poster		-1.616.851	156.625
Finansielle omkostninger		-106.223	-136.844
Resultat før skat		-1.723.074	19.781
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.723.074	19.781

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.723.074	19.781
		-1.723.074	19.781

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		0	4.439.317
Materielle anlægsaktiver	3	0	4.439.317
Anlægsaktiver		0	4.439.317
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.000	0
Andre tilgodehavender		28.435	50.000
Tilgodehavender		33.435	50.000
Likvide beholdninger		686.696	100.739
Omsætningsaktiver		720.131	150.739
Aktiver		720.131	4.590.056

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.957.381	-234.306
Egenkapital	4	-1.877.381	-154.306
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.096.138
Kreditinstitutter		0	2.221.876
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	4.318.014
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	123.558
Kreditinstitutter	5	2.290.568	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.038	163.038
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		735	2.461
Anden gæld		143.171	137.291
Kortfristede gældsforpligtelser		2.597.512	426.348
Gældsforpligtelser		2.597.512	4.744.362
Passiver		720.131	4.590.056
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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.

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

Ejendommen Hovedgaden 68 er afhændet pr. 1. december 2016, hvorefter selskabet ikke har aktivitet.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	96.429	105.195
Tab ved afhændelse af fast ejendom	<u>1.492.781</u>	<u>0</u>
	<u>1.589.210</u>	<u>105.195</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	4.737.369
Afgang i årets løb	<u>-4.737.369</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	298.052
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	96.429
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-394.481</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-234.307	-154.307
Årets resultat	0	-1.723.074	-1.723.074
Egenkapital 31. december	80.000	-1.957.381	-1.877.381

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital 1. januar	80.000	80.000	80.000	0
Stiftelse af selskab	0	0	0	80.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	80.000	80.000	80.000	80.000

5 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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	1.597.979
Mellem 1 og 5 år	0	498.159
Langfristet del	0	2.096.138
Inden for 1 år	0	123.558
	0	2.219.696

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016	2015
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	2.021.876
Mellem 1 og 5 år	0	200.000
Langfristet del	0	2.221.876
Inden for 1 år	2.290.568	0
	2.290.568	2.221.876

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

7 Nærtstående parter

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Roed's Estate ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 12.900 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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