



## **Rohde & Sørensen Ejendomme ApS**

Hasselvej 9

4000 Roskilde

CVR-nr. 36482230

### **Årsrapport**

1. januar 2017 - 31. december 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2018

---

Lene Rohde Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Rohde & Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. juni 2018

### **Direktion**

Lene Rohde Kristensen  
Direktør

Henrik Sørensen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 27.304, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 1.388.589, og en egenkapital på kr. 33.166.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rohde & Sørensen Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre om der er indikation af værdiforringelser ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægt

Lejeindtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	70 år	90%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et aktiv i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>74.150</b>	<b>48.215</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.929	-1.929
<b>Driftsresultat</b>		<b>72.221</b>	<b>46.286</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.598	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.659	-1.637
Andre finansielle omkostninger		-37.156	-37.239
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.004</b>	<b>7.410</b>
Skat af årets resultat		-7.700	-1.631
<b>Årets resultat</b>		<b>27.304</b>	<b>5.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.304	5.779
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.304</b>	<b>5.779</b>



Rohde & Sørensen Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.346.142	1.348.071
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.346.142</b>	<b>1.348.071</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.346.142</b>	<b>1.348.071</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.598	0
Udskudte skatteaktiver		849	7.020
<b>Tilgodehavender</b>		<b>42.447</b>	<b>7.020</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.447</b>	<b>7.020</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.388.589</b>	<b>1.355.091</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-16.834	-44.138
<b>Egenkapital</b>		<b>33.166</b>	<b>5.862</b>
Gæld til kreditinstitutter	1	985.204	1.013.087
Deposita		51.000	51.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.036.204</b>	<b>1.064.087</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.883	27.883
Gæld til banker		237.449	204.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.536	9.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.822	43.162
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		1.529	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>319.219</b>	<b>285.142</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.355.423</b>	<b>1.349.229</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.388.589</b>	<b>1.355.091</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

### 1. Gæld til kreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	985.204	27.883	845.789
	<b>985.204</b>	<b>27.883</b>	<b>845.789</b>

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Rohde & Sørensen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Som sikkerhed for gæld til BRF Kredit, stilles selskabets anlægsaktiv, Ejendommen Leif Panduros Vej 9.