
Rødgaard og Co. ApS

Nygade 25, 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 2016 - 30/6 2017)

CVR-nr. 36 71 27 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/10 2017

Ernst Rødgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Rødgaard og Co. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. oktober 2017

Direktion

Nicki Rødgaard

Ernst Rødgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Rødgaard og Co. ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rødgaard og Co. ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. oktober 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rødgaard og Co. ApS
Nygade 25
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36 71 27 67
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion

Nicki Rødgaard
Ernst Rødgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		339.492	-208.112
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	10.470.670	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		10.810.162	-208.112
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.611.950	180.400
Finansielle omkostninger	3	-807.830	-755.551
Resultat før skat		13.614.282	-783.263
Skat af årets resultat	4	-2.200.513	189.456
Årets resultat		11.413.769	-593.807

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.611.950	180.400
Overført resultat		7.801.819	-774.207
		11.413.769	-593.807

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		20.000.000	9.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	20.000.000	9.500.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	9.547.577	5.666.158
Finansielle anlægsaktiver		9.547.577	5.666.158
Anlægsaktiver		29.547.577	15.166.158
Varebeholdninger	7	1.230.028	2.440.057
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		189.456	0
Andre tilgodehavender		4.530.490	0
Selskabsskat		102.810	189.456
Tilgodehavender		4.822.756	189.456
Likvide beholdninger		21.197	13.116
Omsætningsaktiver		6.073.981	2.642.629
Aktiver		35.621.558	17.808.787

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.792.350	180.400
Overført resultat		7.027.612	-774.207
Egenkapital	8	10.919.962	-493.807
Hensættelse til udskudt skat		2.303.323	0
Hensatte forpligtelser		2.303.323	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.625.362	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.625.362	0
Gæld til realkreditinstitutter	9	244.649	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.318.482	18.255.941
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.000	1.000
Anden gæld		208.780	45.653
Kortfristede gældsforpligtelser		15.772.911	18.302.594
Gældsforpligtelser		22.398.273	18.302.594
Passiver		35.621.558	17.808.787
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er køb og salg samt administration af fast ejendom.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	10.470.670	0
	<u>10.470.670</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	762.171	753.891
Andre finansielle omkostninger	45.659	1.660
	<u>807.830</u>	<u>755.551</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-102.810	-189.456
Årets udskudte skat	2.303.323	0
	<u>2.200.513</u>	<u>-189.456</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli 2016	9.500.000
Tilgang i årets løb	29.330
Kostpris 30. juni 2017	9.529.330
Værdireguleringer 1. juli 2016	0
Årets værdireguleringer	10.470.670
Værdireguleringer 30. juni 2017	10.470.670
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	20.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for boligprojektejendommen, Kejlstrupvej 89, 8600 Silkeborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017
	DKK
Forventet markedsleje efter ombygning pr. kvm.	1.200 kr.
Driftsomkostninger i % af markedsleje	20 %
Ombygningsomkostninger pr. kvm	6.000 kr.
Afkastkrav	5,5 %

Ved fastsættelse af dagsværdien er det forudsat, at erhvervsejendommen ombygges til boliger efter 31/12 2019.

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	5.485.758	0
Tilgang i årets løb	269.469	5.485.758
Kostpris 30. juni 2017	<u>5.755.227</u>	<u>5.485.758</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	180.400	0
Årets resultat	3.611.950	180.400
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>3.792.350</u>	<u>180.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>9.547.577</u>	<u>5.666.158</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
KLJ Ejendomsselskab A/S	Silkeborg	100%

7 Varebeholdninger

Færdigopførte handelsejendomme	1.230.028	2.440.057
	<u>1.230.028</u>	<u>2.440.057</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2016	100.000	180.400	-774.207	-493.807
Årets resultat	0	3.611.950	7.801.819	11.413.769
Egenkapital 30. juni 2017	100.000	3.792.350	7.027.612	10.919.962

9 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.668.136	0
Mellem 1 og 5 år	957.226	0
Langfristet del	6.625.362	0
Inden for 1 år	244.649	0
	6.870.011	0

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	20.000.000	9.500.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KLJ Ejendomsselskab A/S' engagement i Handelsbanken. Engagementet i KLJ Ejendomsselskab A/S udgør pr. 30. juni 2017 TDKK 13.087.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Rødgaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødgaard og Co. ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Salg af handelsejendomme indregnes på tidspunktet for risikoens overgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrations- og ejendomsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 de øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grundareal og opførelse af huse for egen regning. Varebeholdning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. I kostprisen indgår grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummer og øvrige omkostninger.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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