
Rødgaard og Co. ApS

Nygade 25, 8600 Silkeborg

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 2017 - 30/6 2018)

CVR-nr. 36 71 27 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/9 2018

Ernst Rødgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. september 2018

Direktion

Nicki Rødgaard

Ernst Rødgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Rødgaard og Co. ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rødgaard og Co. ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 25. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-249.083	339.492
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	0	10.470.670
Bruttotab efter værdireguleringer		-249.083	10.810.162
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		17.294.962	3.611.950
Finansielle indtægter	3	92.269	0
Finansielle omkostninger	4	-1.746.745	-807.830
Resultat før skat		15.391.403	13.614.282
Skat af årets resultat	5	393.443	-2.200.513
Årets resultat		15.784.846	11.413.769

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.413.703	3.611.950
Overført resultat	1.371.143	7.801.819
	15.784.846	11.413.769

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		0	20.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	0	20.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	45.054.124	9.547.577
Finansielle anlægsaktiver		45.054.124	9.547.577
Anlægsaktiver		45.054.124	29.547.577
Varebeholdninger	8	0	1.230.028
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.283.349	189.456
Andre tilgodehavender		0	4.530.490
Udskudt skatteaktiv		393.443	0
Selskabsskat		0	102.810
Tilgodehavender		2.676.792	4.822.756
Likvide beholdninger		5.681.954	21.197
Omsætningsaktiver		8.358.746	6.073.981
Aktiver		53.412.870	35.621.558

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.587.312	3.792.350
Overført resultat		8.017.496	7.027.612
Egenkapital	9	26.704.808	10.919.962
Hensættelse til udskudt skat		0	2.303.323
Hensatte forpligtelser		0	2.303.323
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.625.362
Langfristede gældsforpligtelser	10	0	6.625.362
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	244.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.693.062	15.318.482
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.000
Anden gæld		15.000	208.780
Kortfristede gældsforpligtelser		26.708.062	15.772.911
Gældsforpligtelser		26.708.062	22.398.273
Passiver		53.412.870	35.621.558
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	10.470.670
	0	10.470.670
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	92.269	0
	92.269	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.744.035	762.171
Andre finansielle omkostninger	2.710	45.659
	1.746.745	807.830
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-102.810
Årets udskudte skat	-393.443	2.303.323
	-393.443	2.200.513

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	9.529.330
Afgang i årets løb	-9.529.330
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli	10.470.670
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-10.470.670
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2018	2017
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	5.755.227	5.485.758
Tilgang i årets løb	20.711.585	269.469
Kostpris 30. juni	<u>26.466.812</u>	<u>5.755.227</u>
Værdireguleringer 1. juli	3.792.350	180.400
Årets resultat	17.294.962	3.611.950
Udbytte til moderselskabet	-2.500.000	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>18.587.312</u>	<u>3.792.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>45.054.124</u>	<u>9.547.577</u>

Noter til årsregnskabet

7 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
KLJ Ejendomsselskab A/S	Silkeborg	500.100	100%

Datterselskaber til ovennævnte omfatter følgende:

Kejlstrupvej 89 ApS	Silkeborg	50.000	100%
Skanderborgvej 198 ApS	Silkeborg	80.000	100%

8 Varebeholdninger

Færdigopførte handelsejendomme

2018 DKK	2017 DKK
0	1.230.028
0	1.230.028

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	100.000	4.173.609	6.646.353	10.919.962
Årets resultat	0	14.413.703	1.371.143	15.784.846
Egenkapital 30. juni	100.000	18.587.312	8.017.496	26.704.808

Noter til årsregnskabet

10 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	5.668.136
Mellem 1 og 5 år	0	957.226
Langfristet del	0	6.625.362
Inden for 1 år	0	244.649
	0	6.870.011

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendom med en regnskabsmæssig værdi på	0	20.000.000
--	---	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KLJ Ejendomsselskab A/S' engagement i Handelsbanken. Engagementet i KLJ Ejendomsselskab A/S udgør pr. 30. juni 2018 TDKK 12.813.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Skanderborgvej 198 ApS' engagement i Handelsbanken. Engagementet i Skanderborgvej 198 ApS udgør pr. 30. juni 2018 TDKK 29.526. Selskabet har desuden stillet selvskyldnerkaution for Skanderborgvej 109 ApS' engagement i Vestjysk Bank. Engagementet i Skanderborgvej 198 ApS udgør pr. 30. juni 2018 et indestående.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Tinglysningen af selskabets overdragelse af ejendommen Kejlstrupvej 89 med tilhørende gæld var endnu ikke gennemført ved regnskabets udløb. Pr. balancedagen hæfter selskabet dermed for datterselskabets gæld, der har pant i ejendommen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødgaard og Co. ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

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.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Noter til årsregnskabet

12 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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.