

# Rold & Sørensen Ejendomme ApS

Klejtrupvej 15, 9500 Hobro  
CVR-nr. 38 03 47 23

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.05.17

Steffan Rold  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Rold & Sørensen Ejendomme ApS  
Klejtrupvej 15  
9500 Hobro  
Hjemsted: Hobro  
CVR-nr.: 38 03 47 23  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Steffan Rold

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Rold & Sørensen Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Rold & Sørensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 7. maj 2017

**Direktionen**

Steffan Rold

## Til kapitalejeren i Rold & Sørensen Ejendomme ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rold & Sørensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 selskabet, 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hobro, den 7. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Pia Axelsen  
Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at besidde og udleje ejendomme samt anden efter direktionens skøn forbundet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er samlet opgjort til t.DKK 1.847 pr. 31.12.16. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdi og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger, for normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er oplyst i noten for materielle anlægsaktiver.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har pr. 01.01.16 deltaget i en spaltning, hvorved Rold & Sørensen Ejendomme ApS er det modtagende selskab. Der er gennemført grenspaltning fra Birkebo Dagsbeskæftigelse ApS, således at tidligere aktiviteter omfattende ejendommen Sparehuse 6 er overført til Rold & Sørensen Ejendomme ApS som er stiftet i forbindelse med spaltningen.

Sammenligningstallene inderholder oplysninger om spaltningens balancen pr. 01.01.16.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>35.045</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	123.583
<b>Resultat før skat</b>	<b>158.628</b>
Skat af årets resultat	-34.592
<b>Årets resultat</b>	<b>124.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	124.036
<b>I alt</b>	<b>124.036</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.16	01.01.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.846.803	550.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.846.803</b>	<b>550.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.846.803</b>	<b>550.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>483.440</b>	<b>50.000</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>483.440</b>	<b>50.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.330.243</b>	<b>600.000</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	01.01.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	303.036	179.000
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	350.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>353.036</b>	<b>579.000</b>
	Hensættelser til udskudt skat	40.000	6.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>6.000</b>
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.500.000	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.610	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	389.602	0
	Deposita	15.000	0
	Selskabsskat	592	0
	Anden gæld	4.403	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>437.207</b>	<b>15.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.937.207</b>	<b>15.000</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.330.243</b>	<b>600.000</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Nettoeffekt ved spaltning og virksomhedssalg	50.000	179.000	350.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	50.000	179.000	350.000
Betalt udbytte	0	0	-350.000
Forslag til resultatdisponering	0	124.036	0
Saldo pr. 31.12.16	50.000	303.036	0

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er samlet opgjort til t.DKK 1.847 pr. 31.12.16. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdi og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger, for normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er oplyst i noten for materielle anlægsaktiver.

## 2. Usædvanlige forhold

Selskabet har pr. 01.01.16 deltaget i en spaltning, hvorved Rold & Sørensen Ejendomme ApS er det modtagende selskab. Der er gennemført grenspaltning fra Birkebo Dagsbeskæftigelse ApS, således at tidligere aktiviteter omfattende ejendommen Sparehuse 6 er overført til Rold & Sørensen Ejendomme ApS som er stiftet i forbindelse med spaltningen.

Sammenligningstallene inderholder oplysninger om spaltningens balancen pr. 01.01.16.

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	550.000
Tilgang i året	1.173.220
Kostpris pr. 31.12.16	1.723.220
Dagsværdireguleringer i året	123.583
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	123.583
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	1.846.803

### 3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 113 og et gennemsnitlig afkastkrav til ejendomsporteføljen på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, afkastkravet for ejendommene ligger i intervallet 5-8%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.500.000
I alt	0	1.500.000

### 5. Eventualforpligtelser

#### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.16 som modtagende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber, der har deltaget i spaltningen, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Sammenligningstallene i balancen udgør spaltningssalancen på tidspunktet for selskabets stiftelse.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.