

# **Roll Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 30 24 36 33**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2013.

---

Torben Roll  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Roll Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 15. maj 2013

### **Direktion**

Torben Mannerup Roll

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Roll Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Roll Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 15. maj 2013

### **Census**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Therkelsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Roll Ejendomme ApS Tanggårdsvej 7 5270 Odense N
	CVR-nr.: 30 24 36 33
	Stiftet: 7. februar 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Mannerup Roll
<b>Revision</b>	Census Statsautoriseret revisionsaktieselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Torben Roll ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 804 t.kr. mod 1.019 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -117 t.kr. mod 66 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Roll Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre driftsmidler og inventar	5 - 15 år
Væksthuse	20 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi for denne som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>803.650</b>	<b>1.019.450</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-533.815	-493.759
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>269.835</b>	<b>525.691</b>
Andre finansielle indtægter	0	3
Andre finansielle omkostninger	-425.445	-437.573
<b>Resultat før skat</b>	<b>-155.610</b>	<b>88.121</b>
1 Skat af årets resultat	38.846	-22.030
<b>Årets resultat</b>	<b>-116.764</b>	<b>66.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	66.091
Disponeret fra overført resultat	-116.764	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-116.764</b>	<b>66.091</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	6.016.578	6.414.473
2 Produktionsanlæg og maskiner	760.583	896.503
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.777.161</u>	<u>7.310.976</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	25.100	25.100
Andre tilgodehavender	22.000	22.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>47.100</u>	<u>47.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.824.261</u></b>	<b><u>7.358.076</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	402.013	778.970
Tilgodehavende selskabsskat	138.425	0
Andre tilgodehavender	264.400	29.000
Tilgodehavender i alt	<u>804.838</u>	<u>807.970</u>
Likvide beholdninger	<u>5.564</u>	<u>71.936</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>810.402</u></b>	<b><u>879.906</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.634.663</u></b>	<b><u>8.237.982</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	17.082	133.846
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>142.082</b>	<b>258.846</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
5	Hensættelser til udskudt skat	519.200	43.182
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>519.200</b>	<b>43.182</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.188.806	6.493.851
	Leasingforpligtelser	106.701	213.291
	Gæld til tilknyttede virksomheder	103.786	480.225
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.399.293	7.187.367
	Kortfristet del af langfristet gæld	395.320	391.900
	Anden gæld	178.768	179.087
	Periodeafgrænsningsposter	0	177.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	574.088	748.587
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.973.381</b>	<b>7.935.954</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.634.663</b>	<b>8.237.982</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-138.425	0
Årets regulering af udskudt skat	99.579	22.030
	<u>-38.846</u>	<u>22.030</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktions- anlæg og maskiner</u>
Kostpris 1. januar 2012	8.304.528	1.330.170
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>8.304.528</b>	<b>1.330.170</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	1.890.055	433.667
Årets af- og nedskrivninger	397.895	135.920
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2012</b>	<b>2.287.950</b>	<b>569.587</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>6.016.578</b>	<b>760.583</b>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på		<u>520.300</u>

### 3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2012	25.100	25.100
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>25.100</b>	<b>25.100</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>25.100</b>	<b>25.100</b>

## Noter

---

### 4. Egenkapital

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	133.846	258.846
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-116.764</u>	<u>-116.764</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>17.082</u></b>	<b><u>142.082</u></b>

### 5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2012	43.182	21.152
Udskudt skat af årets resultat	99.579	22.030
Anvendt i sambeskatning tidligere år	<u>376.439</u>	<u>0</u>
	<b><u>519.200</u></b>	<b><u>43.182</u></b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	290.400	5.259.000	6.479.206	6.784.251
Leasingforpligtelser	<u>104.920</u>	<u>0</u>	<u>211.621</u>	<u>314.791</u>
	<b><u>395.320</u></b>	<b><u>5.259.000</u></b>	<b><u>6.690.827</u></b>	<b><u>7.099.042</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Roll Ejendomme ApS', Topia by Roll ApS' og Torben Roll ApS' gæld til pengeinstitutter, henholdsvis 0 t.kr., 21.364 t.kr. og 929 t.kr. pr. 31. december 2012 har selskabet deponeret ejerpantebrev, nom. 2.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 6.017 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har, som forbruger af fjernvarme, forpligtet sig til at afregne den på ejendommen pålagte ledningsafgift, ifølge kontrakt med Gartnernes Varmeforsyning i Odense N ApS.