

**RODAN Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 27717942**

**Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 20.11.2012.

**Dirigent**

---

Navn: Mikael Skjolager

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2011/12       | 9           |
| Balance pr. 30.09.2012              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2011/12    | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

RODAN Ejendomme ApS  
Blokken 38  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 27717942  
Hjemsted: Birkerød  
Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

### **Bestyrelse**

Svend Jørgensen, formand  
Allan Skjoldager  
Mikael Skjoldager

### **Direktion**

Svend Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for RODAN 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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19.11.2012

## **Direktion**

Svend Jørgensen

## **Bestyrelse**

Svend Jørgensen  
formand

Allan Skjoldager

Mikael Skjoldager

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til anpartshaveren i RODAN Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RODAN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med dansk 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 19.11.2012

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Kreiner  
statsautoriseret revisor

Michael Wienberg  
registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Årets resultat blev et overskud på 236 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægt. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 35 år |
|-----------|-------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2011/12

|                                                         | <u>Note</u> | <u>2011/12<br/>kr.</u> | <u>2010/11<br/>t.kr.</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                |             | <b>709.405</b>         | <b>719</b>               |
| Af- og nedskrivninger                                   | 1           | <u>(163.812)</u>       | <u>(164)</u>             |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |             | <b>545.593</b>         | <b>555</b>               |
| Andre finansielle omkostninger                          |             | <u>(230.650)</u>       | <u>(238)</u>             |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |             | <b>314.943</b>         | <b>317</b>               |
| Skat af ordinært resultat                               | 2           | <u>(78.736)</u>        | <u>(79)</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b><u>236.207</u></b>  | <b><u>238</u></b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |             |                        |                          |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 220.000                | 220                      |
| Overført resultat                                       |             | <u>16.207</u>          | <u>18</u>                |
|                                                         |             | <b><u>236.207</u></b>  | <b><u>238</u></b>        |

## Balance pr. 30.09.2012

|                                              | <u>Note</u> | <u>2011/12<br/>kr.</u>             | <u>2010/11<br/>t.kr.</u>       |
|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | <u>4.448.713</u>                   | <u>4.613</u>                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3           | <u><b>4.448.713</b></u>            | <u><b>4.613</b></u>            |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                     |             | <br><u><b>4.448.713</b></u>        | <br><u><b>4.613</b></u>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4           | <u>254.901</u>                     | <u>233</u>                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>254.901</b></u>              | <u><b>233</b></u>              |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>              |             | <br><u><b>259.786</b></u>          | <br><u><b>351</b></u>          |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                 |             | <br><u><b>514.687</b></u>          | <br><u><b>584</b></u>          |
| <br><b>Aktiver</b>                           |             | <br><u><u><b>4.963.400</b></u></u> | <br><u><u><b>5.197</b></u></u> |

## Balance pr. 30.09.2012

|                                                    | Note | 2011/12<br>kr.   | 2010/11<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 5    | 200.000          | 200              |
| Overført overskud eller underskud                  |      | 34.693           | 18               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |      | 220.000          | 220              |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>454.693</b>   | <b>438</b>       |
| Udskudt skat                                       |      | 156.088          | 149              |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>156.088</b>   | <b>149</b>       |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 3.910.544        | 4.171            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>3.910.544</b> | <b>4.171</b>     |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 307.183          | 299              |
| Skyldig selskabsskat                               |      | 71.429           | 72               |
| Anden gæld                                         |      | 63.463           | 68               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>442.075</b>   | <b>439</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>4.352.619</b> | <b>4.610</b>     |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>4.963.400</b> | <b>5.197</b>     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                  |                  |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse     | 8    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse for 2011/12

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                                 | 18.486                                                         | 220.000                                                            | 438.486              |
| Udbetalt udbytte          | 0                                       | 0                                                              | (220.000)                                                          | (220.000)            |
| Årets resultat            | 0                                       | 16.207                                                         | 220.000                                                            | 236.207              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                          | <b>34.693</b>                                                  | <b>220.000</b>                                                     | <b>454.693</b>       |

## Noter

|                                           | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>t.kr. |
|-------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>           |                |                  |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 163.812        | 164              |
|                                           | <b>163.812</b> | <b>164</b>       |

|                                     | 2011/12<br>kr. | 2010/11<br>t.kr. |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>2. Skat af ordinært resultat</b> |                |                  |
| Aktuel skat                         | 71.429         | 79               |
| Ændring af udskudt skat             | 7.307          | 0                |
|                                     | <b>78.736</b>  | <b>79</b>        |

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                               |
| Kostpris primo                      | 5.756.250                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>5.756.250</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.143.725)                   |
| Årets afskrivninger                 | (163.812)                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.307.537)</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4.448.713</b>              |

## 4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

♥ Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold.

|                              | Antal      | Pålydende<br>værdi<br>kr. | Nominel<br>værdi<br>kr. |
|------------------------------|------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b> |            |                           |                         |
| Ordinære anparter            | 200        | 1.000,00                  | 200.000                 |
|                              | <b>200</b> |                           | <b>200.000</b>          |

## Noter

|                                                 | Langfristet<br>gæld i alt<br>kr. | Forfald inden<br>for 12 m <sup>å</sup> ne-<br>der<br>kr. | Forfald efter<br>12 m <sup>å</sup> neder<br>kr. | Restgæld efter<br>5 <sup>å</sup> r<br>kr. |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>6. Langfristede gælds-<br/>forpligtelser</b> |                                  |                                                          |                                                 |                                           |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 4.217.727                        | 307.183                                                  | 3.910.544                                       | 2.709.163                                 |
|                                                 | <b>4.217.727</b>                 | <b>307.183</b>                                           | <b>3.910.544</b>                                | <b>2.709.163</b>                          |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.449 kr.

## 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi.

Rodan Holding A/S, Blokken 38, 3460 Birkerød, cvr. nr 25 62 95 31.