

# **RØDOVRE ERHVERVSPARK ApS**

Grønningen 25  
1270 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/03/2016**

---

**Claus Vange Mynster**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** RØDOVRE ERHVERVSPARK ApS  
Grønningen 25  
1270 København K

CVR-nr: 12368682  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar 2015 - 31. december 2015 for Rødovre Erhvervspark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1.januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/03/2016

## Direktion

Henrik Lið

Søren Bjørn Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RØDOVRE ERHVERVSPARK ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RØDOVRE ERHVERVSPARK ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

Hellerup, 01/03/2016

Mikkel Sthyr  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

René Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udgør -4.911 t.kr. mod 10.006 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 18.881 t.kr. mod 23.792 t.kr. pr. 31. december 2014.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Selskabet har efter regnskabsårets udløb gennemført en gældskonvertering på 5 mio. kr.

## Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er anvendt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabets skriftede sidste år regnskabsår, som følge heraf indeholder sammenligningstallene 15 måneder (1. oktober 2013 - 31. december 2014).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, transaktioner og kursreguleringer af gældsforpligtelser i fremmed valuta.

## Værdireguleringer af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

## Værdiregulering af prioritetsgæld

Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.

## Skat

Årets skat, som 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, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

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.

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

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.)

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden

manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen.

Eventuelle større forventede reoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 8,75% (sidste år 8%).

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

## **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita og forudbetalt leje.

## **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

## **Prioritetsgæld**

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning .....		7.768.395	9.724.714
Eksterne omkostninger .....		-356.137	-414.206
Ejendomsomkostninger .....		-2.501.166	-3.340.306
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>4.911.092</b>	<b>5.970.202</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-10.000.000	8.100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		300.381	-39.512
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-728.366	-1.139.035
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-5.516.893</b>	<b>12.891.655</b>
Skat af årets resultat .....	2	606.250	-2.886.022
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-4.910.643</b>	<b>10.005.633</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.910.643	10.005.633
<b>I alt .....</b>		<b>-4.910.643</b>	<b>10.005.633</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme .....		85.428.692	95.170.030
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>85.428.692</b>	<b>95.170.030</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>85.428.692</b>	<b>95.170.030</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		257.900	14.778
Periodeafgrænsningsposter .....		148.098	108.305
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>405.998</b>	<b>123.083</b>
Likvide beholdninger .....		59.625	126.804
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>465.623</b>	<b>249.887</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>85.894.315</b>	<b>95.419.917</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		220.000	220.000
Overført resultat .....		18.661.287	23.571.930
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>18.881.287</b>	<b>23.791.930</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		188.448	2.233.543
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>188.448</b>	<b>2.233.543</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		52.433.100	58.055.902
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	3.419.539
Deposita .....		2.038.311	2.125.214
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>54.471.411</b>	<b>63.834.182</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.267.434	5.164.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		223.664	85.652
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.336.287	0
Skyldig selskabsskat .....		1.234.596	233.527
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		291.188	310.172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.353.169</b>	<b>5.560.262</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>66.824.580</b>	<b>69.394.444</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>85.894.315</b>	<b>95.419.917</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	523.775	955.576
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	108.837	58.247
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	92.861	120.929
Depotgebyrer mv.	2.893	4.283
	<b>728.366</b>	<b>1.139.035</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-1.234.596	233.527
Ændring af udskudt skat	1.607.319	2.652.495
Refunderet skat ved sambeskatning	233.527	0
	<b>606.250</b>	<b>2.886.022</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	104.609.430
Tilgang	258.662
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.868.092</b>
Dagsværdiregulering primo	-9.439.400
Årets dagsværdiregulering	-10.000.000
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>-19.439.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>85.428.692</b>

### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Ialt kr.</b>
Saldo primo	220.000	23.571.930	23.791.930
Årets resultat	0	-4.910.643	-4.910.643
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>220.000</b>	<b>18.661.287</b>	<b>18.881.287</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Selskabskapitalen består af 2.200 anparter á nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Dagsværdi kr.</b>	<b>Restgæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	57.700.534	57.998.299	5.267.434	31.646.371
	<b>57.700.534</b>	<b>57.998.299</b>	<b>5.267.434</b>	<b>31.646.371</b>

Deposita kr. 2.038.311 refunderes i forbindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænsede fraflytninger det kommende år, hvorfor deposita indregnes som langfristet gæld.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

### Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med en bogført værdi på t.kr. 85.429.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%).

### Koncernforhold

Rødovre Erhvervspark ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.