

# **Rovsingsgade 78 ApS**

**Rovsingsgade 78, 2200 København N**

**CVR-nr. 15 00 99 85**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2015-11-16



---

Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rovsingsgade 78 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2016

**Direktion**

Martin Scheel Frykmann



Peter Selck

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Rovsingsgade 78 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rovsingsgade 78 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 20. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Søren Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Rovsingsgade 78 ApS  
Rovsingsgade 78  
2200 København N

CVR-nr.: 15 00 99 85  
Stiftet: 1. november 1990  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Martin Scheel Frykmann  
Peter Selck

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejningsvirksomhed, investering samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

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

Årets resultat udgør 448 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rovsingsgade 78 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og omfatter periodens fakturerede husleje.

Selskabet har sammendraget posterne nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger i posten bruttoresultat



## 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er optaget til kostpris med fradrag af afskrivninger samt tillæg af opskrivninger..

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 af- og nedskrivninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rovsinggade 78 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.975.631</b>	<b>1.275</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-850.000	-233
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.125.631</b>	<b>1.042</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-746.390	-1.169
<b>Resultat før skat</b>	<b>379.241</b>	<b>-127</b>
3 Skat af årets resultat	68.590	169
<b>Årets resultat</b>	<b>447.831</b>	<b>42</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	144.622	42
Overføres til øvrige reserver	303.209	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>447.831</b>	<b>42</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	40.000.000	37.992
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.000.000	37.992
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.000.000</b>	<b>37.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	3.446.293	5.492
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.446.293</b>	<b>5.492</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.446.293</b>	<b>43.484</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for opskrivninger	9.955.857	7.580
Overført resultat	1.433.839	1.289
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.589.696</u></b>	<b><u>9.069</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.586.872	3.234
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.586.872</u></b>	<b><u>3.234</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	19.196.356	22.953
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.196.356</u>	<u>22.953</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	890.000	1.381
Gæld til pengeinstitutter	4.439	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.871.055	6.695
Anden gæld	307.875	152
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.073.369</u>	<u>8.228</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>28.269.725</u></b>	<b><u>31.181</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>43.446.293</u></b>	<b><u>43.484</u></b>

**7 Eventualposter**

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	850.000	233
	<b>850.000</b>	<b>233</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	212.841	194
Andre finansielle omkostninger	533.549	975
	<b>746.390</b>	<b>1.169</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	163.490	-251
Årets regulering af udskudt skat	-232.080	82
	<b>-68.590</b>	<b>-169</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015		31.626.356
Tilgang		200.599
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b>31.826.955</b>
Opskrivninger 1. januar 2015		10.106.970
Årets opskrivninger		2.656.949
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>		<b>12.763.919</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		3.740.874
Årets afskrivninger		850.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b>4.590.874</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>40.000.000</b>

**Noter****5. Egenkapital**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	7.580.228	1.289.217	9.069.445
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	144.622	144.622
Årets opskrivning	0	2.375.629	0	2.375.629
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>9.955.857</b>	<b>1.433.839</b>	<b>11.589.696</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

**6. Gældsforpligtelser**

	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	890.000	17.000.000	20.086.356	24.334
	<b>890.000</b>	<b>17.000.000</b>	<b>20.086.356</b>	<b>24.334</b>

**7. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabets grunde og bygninger er pantsat til kreditinstitutter.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anden A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

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

## **Noter**

---

### **7. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.