

A/S Byggeselskabet "Rosenvang"

CVR-nr. 21566012

Nikolaj Plads 26, 3.

1067 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2016

Dirigent

Navn: Carsten Kirstein

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Byggeselskabet "Rosenvang"
Nikolaj Plads 26, 3.
1067 København K

CVR-nr.: 21566012
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 33122233

Bestyrelse

Cand. jur. Niels Bjerregaard, formand
Advokat Carsten Kirstein
Arkitekt Niels Henrik Kirkegaard

Direktion

Advokat Carsten Kirstein

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for A/S Byggeselskabet "Rosenvang".

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.04.2016

Direktion

Advokat Carsten Kirstein

Bestyrelse

Cand. jur. Niels Bjerregaard
formand

Advokat Carsten Kirstein

Arkitekt Niels Henrik Kirkegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Byggeselskabet "Rosenvang"

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Byggeselskabet "Rosenvang" for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 07.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets faste ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat på 8.675 t.kr. vurderes af bestyrelsen som værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne og foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen. Egenkapitalen andrager 35.996 t.kr. pr. 31. december 2015.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på s. 6. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse og hensættelser i henhold til boligreguleringsloven § 18 og 18B.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles efter lejelovens og boligreguleringslovens forskrifter.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.616.306	3.061
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.371.611	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(37.298)	29
Personaleomkostninger	2	<u>(76.065)</u>	<u>(75)</u>
Driftsresultat		11.874.554	3.015
Andre finansielle indtægter		73	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(614.999)</u>	<u>(646)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		11.259.628	2.369
Skat af ordinært resultat	4	<u>(2.585.014)</u>	<u>(422)</u>
Årets resultat		<u>8.674.614</u>	<u>1.947</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.674.614</u>	<u>1.947</u>
		<u>8.674.614</u>	<u>1.947</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		75.000.000	66.002
Materielle anlægsaktiver	5	<u>75.000.000</u>	<u>66.002</u>
Anlægsaktiver		<u>75.000.000</u>	<u>66.002</u>
Andre tilgodehavender		70.014	116
Periodeafgrænsningsposter		46.458	43
Tilgodehavender		<u>116.472</u>	<u>159</u>
Likvide beholdninger		<u>2.338.916</u>	<u>1.316</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.455.388</u>	<u>1.475</u>
Aktiver		<u>77.455.388</u>	<u>67.477</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000
Øvrige reserver		(354.092)	0
Overført overskud eller underskud		35.349.704	26.675
Egenkapital		<u>35.995.612</u>	<u>27.675</u>
Udskudt skat	7	6.836.137	4.360
Andre hensatte forpligtelser		935.098	945
Hensatte forpligtelser		<u>7.771.235</u>	<u>5.305</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.717.880	25.323
Anden gæld	8	2.850.039	2.280
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>27.567.919</u>	<u>27.603</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	641.863	629
Leverandører af varer og tjenesteydelser		299.209	1.189
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.052.959	4.956
Anden gæld		126.591	120
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.120.622</u>	<u>6.894</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.688.541</u>	<u>34.497</u>
Passiver		<u>77.455.388</u>	<u>67.477</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	0	26.675.090	27.675.090
Øvrige egenkapitalposter	0	(462.865)	0	(462.865)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	108.773	0	108.773
Årets resultat	0	0	8.674.614	8.674.614
Egenkapital ultimo	1.000.000	(354.092)	35.349.704	35.995.612

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af markedsvilkårene for ejendomsmarkedet er der væsentlig usikkerhed ved måling af virksomhedens investeringsejendom, der i regnskabet er målt til 75 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstest og beregnet genindvendingsværdien via DCF-modellen. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingen er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

2. Personaleomkostninger

Gager og løn

2015	2014
kr.	t.kr.
76.065	75
76.065	75

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Renteomkostninger i øvrigt

Øvrige finansielle omkostninger

2015	2014
kr.	t.kr.
196.093	169
418.906	467
0	10
614.999	646

4. Skat af ordinært resultat

Ændring af udskudt skat

Effekt af ændrede skattesatser

2015	2014
kr.	t.kr.
2.646.013	583
(60.999)	(161)
2.585.014	422

Selskabsskatten bliver gradvis nedsat fra 23,5-22 % fra 2015-2016. Effekten af ændrede skattesatser er fuldt indregnet i årsregnskabet, da den udskudte skat primært kan henføres til ejendommen, som ikke forventes solgt i den nærmeste fremtid.

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	43.253.269
Tilgange	<u>624.233</u>
Kostpris ultimo	<u>43.877.502</u>
Dagsværdireguleringer primo	22.748.887
Årets dagsværdireguleringer	<u>8.373.611</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>31.122.498</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>75.000.000</u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktor for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31.12.2015 (5,50 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,5 mio. kr.

Diskonteringsfaktorerne er opgjort inklusiv forventet inflation, som er skønnet til 1,0 % p.a.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Herudover er anvendt følgende væsentlig forudsætning ved dagsværdimålingen:

- For boligejendommen beliggende Odensegade 22-30, 2100 København Ø er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent forbliver uændret.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet selskabets ejendom er beliggende i et område med begrænset salg af investeringsejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 8.372.000 kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	7	100.000,00	700.000
Ordinære aktier	5	50.000,00	250.000
Ordinære aktier	1	45.000,00	45.000
Ordinære aktier	1	5.000,00	5.000
	<u>14</u>		<u>1.000.000</u>

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

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	9.828.002	7.665
Hensatte forpligtelser	(205.722)	(203)
Gældsforpligtelser	(12.528)	(4)
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.773.615)	(3.098)
	<u>6.836.137</u>	<u>4.360</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
8. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	462.865	0
Andre skyldige omkostninger	2.387.174	2.280
	<u>2.850.039</u>	<u>2.280</u>

Afledte finansielle instrumenter, en gæld på 462.865, er forpligtelsen pr. 31.12.15 vedrørende renteswap, som er indgået med henblik på at fastlåse renten til 1,965 % på en andel af prioritetsgælden på ca. 14 mio. kr. Renteswappen udløber i 2041. Værdien/forpligtelsen af renteswappen, som afhænger af renteniveauet i Danmark, beregnes årligt, og regulering foretages direkte på egenkapitalen. Såfremt man ikke indfrier renteswappen, er der ingen betalinger forbundet med den beregnede værdi af renteswapforpligtelsen. Der er alene tale om en årlig regnskabsmæssig regulering.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	629	641.863	24.717.880	21.876.040
Anden gæld	0	0	2.850.039	0
	629	641.863	27.567.919	21.876.040

Anden gæld består af forudbetalt husleje og deposita.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 75 mio. kr.