

**Rosenparken, Brøndby ApS**

**CVR-nr. 27375502**

**Strandvejen 58, 2**

**2900 Hellerup**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Annica Colmorten

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Rosenparken, Brøndby ApS  
Strandvejen 58, 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27375502

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Rosenparken, Brøndby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.-31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18.04.2016

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Rosenparken, Brøndby ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rosenparken, Brøndby ApS 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.

#### 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.

København, den 18.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og rabatter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **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. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.



## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.196.792</b>	<b>2.340</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.024.328	(545)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		33.325	729
Andre driftsomkostninger		<u>(28.527)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.225.918</b>	<b>2.524</b>
Andre finansielle indtægter		5.514	10
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(3.847.067)	(3.103)
Andre finansielle omkostninger		<u>(791.602)</u>	<u>(1.700)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(407.237)</b>	<b>(2.269)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>660.538</u>	<u>1.561</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>253.301</u></b>	<b><u>(708)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>253.301</u>	<u>(708)</u>
		<b><u>253.301</u></b>	<b><u>(708)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		70.000.000	68.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>70.000.000</b>	<b>68.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>70.000.000</b>	 <b>68.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.499	126
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		467.982	0
Andre tilgodehavender		18.429	17
Tilgodehavende selskabsskat		660.538	1.561
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.201.448</b>	<b>1.704</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.201.448</b>	 <b>1.704</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>71.201.448</b>	 <b>69.704</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	7.425.000	425
Overført overskud eller underskud		<u>15.004.610</u>	<u>(48.249)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>22.429.610</u></b>	<b><u>(47.824)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.574.253	44.679
Anden gæld		<u>1.900.009</u>	<u>1.773</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>43.474.262</u></b>	<b><u>46.452</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.072.021	3.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder		191.671	192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		345.511	252
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	66.225
Anden gæld		<u>1.688.373</u>	<u>1.358</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.297.576</u></b>	<b><u>71.076</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.771.838</u></b>	<b><u>117.528</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>71.201.448</u></b>	<b><u>69.704</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	425.000	(48.248.691)	(47.823.691)
Kapitalforhøjelse	7.000.000	63.000.000	70.000.000
Årets resultat	0	253.301	253.301
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.425.000</b>	<b>15.004.610</b>	<b>22.429.610</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(660.538)	(1.561)
	<b>(660.538)</b>	<b>(1.561)</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		108.377.071
Tilgange		1.482.599
Afgange		(506.927)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>109.352.743</b>
Dagsværdireguleringer primo		(40.377.071)
Årets dagsværdireguleringer		1.024.328
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(39.352.743)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>70.000.000</b>

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10-års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,25%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,0%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	7.425.000	1,00	7.425.000
	<b>7.425.000</b>		<b>7.425.000</b>
	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	3.049	3.072.021	41.574.253
Anden gæld	0	0	1.900.009
	<b>3.049</b>	<b>3.072.021</b>	<b>43.474.262</b>
			<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
			<b>28.692.877</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 88.162 t.kr. i selskabets ejendom.

Selskabet har stillet sikkerhed med pant i ejendom 23.195 t.kr. i selskabets ejendom for moderselskabets bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom for 2015 er 70.000 t.kr.

## 7. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt beslægtet virksomhed.