

**Tulipanparken, Brøndby ApS**

**CVR-nr. 27922228**

**Strandvejen 58, 2**

**2900 Hellerup**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Annica Colmorten

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
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**

Tulipanparken, Brøndby ApS  
Strandvejen 58, 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27922228

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 Tulipanparken, 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 01.01.2014 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18.04.2016

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Tulipanparken, Brøndby ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tulipanparken, 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 ejendomme. 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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis 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.

### 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.

### 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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.078.678</b>	<b>11.284.583</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.500.000	(14.626.520)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>190.893</u>	<u>1.134.978</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.769.571</b>	<b>(2.206.959)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.428.035)	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		225.877	0
Andre finansielle indtægter		0	1.310
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(299.174)
Andre finansielle omkostninger		<u>(410.857)</u>	<u>(2.387.413)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>6.156.556</b>	<b>(4.892.236)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(719.113)</u>	<u>(1.699.992)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.437.443</u></b>	<b><u>(6.592.228)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.437.443</u>	<u>(6.592.228)</u>
		<b><u>5.437.443</u></b>	<b><u>(6.592.228)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		20.500.000	89.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>20.500.000</u>	<u>89.500.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>20.500.000</u>	<u>89.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.036.906	0
Andre tilgodehavender		5.251	22.890
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.042.157</u>	<u>22.890</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>8.042.157</u>	<u>22.890</u>
<b>Aktiver</b>		<u>28.542.157</u>	<u>89.522.890</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	625.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>16.760.377</u>	<u>6.822.934</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.385.377</u></b>	<b><u>6.947.934</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.890.777	65.847.516
Anden gæld		<u>462.042</u>	<u>5.432.983</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>9.352.819</u></b>	<b><u>71.280.499</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	769.957	2.563.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.165.077
Skyldig selskabsskat		768.651	1.699.992
Anden gæld		<u>265.353</u>	<u>857.634</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.803.961</u></b>	<b><u>11.294.457</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.156.780</u></b>	<b><u>82.574.956</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.542.157</u></b>	<b><u>89.522.890</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	6.822.934	6.947.934
Kapitalforhøjelse	500.000	4.500.000	5.000.000
Årets resultat	0	5.437.443	5.437.443
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>625.000</b>	<b>16.760.377</b>	<b>17.385.377</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	719.113	1.699.992
	<b>719.113</b>	<b>1.699.992</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		126.706.569
Afgange		(97.008.058)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>29.698.511</b>
Dagsværdireguleringer primo		(37.206.569)
Årets dagsværdireguleringer		4.500.000
Tilbageførsel ved afgange		23.508.058
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(9.198.511)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>20.500.000</b>

Investeringsejendommenes 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 9,0%

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00%.

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

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	10.429.802
Afgange	(10.429.802)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Andel af årets resultat	(1.428.035)
Tilbageførsel ved afgange	1.428.035
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Selskabet har stiftet Ejendomsselskabet Briggen Park Allé ApS pr. 11.12.2014 med 100% ejerandel. Ejendomsselskabet Briggen Park Allé ApS er blevet afhændet det igen pr. 28.01.2015. Den indregnede andel af årets resultat vedrører periodens resultat på i alt 1.302.452 kr. samt omkostninger forbundet med salget for i alt 125.583 kr.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>					
Anparter	625.000	1,00	625.000		
	<b>625.000</b>		<b>625.000</b>		
	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>625.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.563.254	769.957	8.890.777	5.337.946
Anden gæld	0	0	462.042	0
	<b><u>2.563.254</u></b>	<b><u>769.957</u></b>	<b><u>9.352.819</u></b>	<b><u>5.337.946</u></b>

## 6. 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 indkomstsatter 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.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev på 14.435 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme for 2015 er 20.500 t.kr.

## 8. Hovedaktivitet

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