

# Rønnegade 5 ApS

Gothersgade 21, 1123 København K

CVR-nr. 28 71 29 44



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rønnegade 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

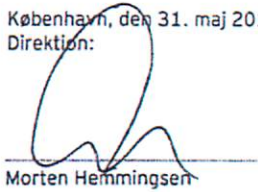
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

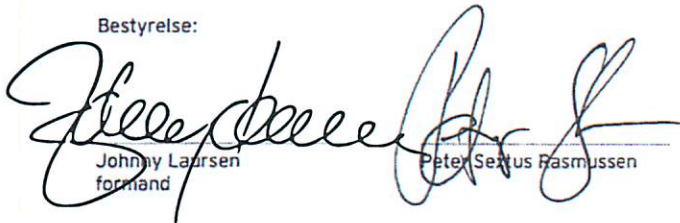
København, den 31. maj 2016

Direktion:



Morten Hemmingsen

Bestyrelse:



Johnny Laurson  
formand

Peter Sextus Rasmussen



Morten Hemmingsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rønnegade 5 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rønnegade 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 - 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.

Aarhus, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard  
statsaut. revisor



Jane Haugaard  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Rønnegade 5 ApS
Adresse, postnr., by	Gothersgade 21, 1123 København K
CVR-nr.	28 71 29 44
Stiftet	27. maj 2005
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johnny Laursen, formand Peter Sextus Rasmussen Morten Hemmingsen
Direktion	Morten Hemmingsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udleje og udvikling af ejendommen Rønnegade 5, 2100 København V.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 267.136 kr. mod 569.957 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -44.839 kr.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets egenkapital forventes reetableret i løbet af de kommende år via indtjening fra driften.

Selskabets aktionærer, herunder Benjamin Holding A/S og dette selskabs moderselskab Benjamin Capital ApS, indestår for, at der løbende tilvejebringes tilstrækkelig kapital til den fortsatte drift.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	971.711	831.415
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	400.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	54.158	7.046
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.025.869</b>	<b>1.238.461</b>
3	Finansielle indtægter	47.359	47.291
4	Finansielle omkostninger	-731.341	-762.164
	<b>Resultat før skat</b>	<b>341.887</b>	<b>523.588</b>
5	Skat af årets resultat	-74.751	46.369
	<b>Årets resultat</b>	<b>267.136</b>	<b>569.957</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	267.136	569.957
		<u>267.136</u>	<u>569.957</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	25.187.500	25.000.000
		<u>25.187.500</u>	<u>25.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.187.500</u>	<u>25.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.521.343	1.467.413
	Andre tilgodehavender	691.505	359.956
	Periodeafgrænsningsposter	48.289	3.297
		<u>2.261.137</u>	<u>1.830.666</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.261.137</u>	<u>1.830.666</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>27.448.637</u></u>	<u><u>26.830.666</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-169.839	-436.975
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-44.839</b>	<b>-311.975</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.367.890	1.286.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.367.890</b>	<b>1.286.500</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.068.897	8.787.306
	Ansvarlig lånekapital	2.500.000	2.500.000
		<b>10.568.897</b>	<b>11.287.306</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	664.252	89.303
	Gæld til banker	4.980.806	4.474.363
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.053	1.099
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.982.180	9.130.593
	Anden gæld	928.398	873.477
		<b>15.556.689</b>	<b>14.568.835</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.125.586</b>	<b>25.856.141</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>27.448.637</b>	<b>26.830.666</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalberedskab
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-436.975	-311.975
Årets resultat	0	267.136	267.136
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-169.839</u>	<u>-44.839</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rønnegade 5 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Nettoomsætning omfatter udlejningsindtægter af erhvervsejendom.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

Posterne huslejeindtægter, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Investeringsejendomme overføres til projektejendomme, når disse i væsentligt omfang ombygges eller renoveres med henblik på salg.

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris, indtil ejendommen er funktionsdygtig som investeringsejendom. Herefter påbegyndes måling til dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som ikke vedrører investeringsejendommen, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente.

Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

#### 2 Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets egenkapital forventes reetableret i løbet af de kommende år via indtjening fra driften.

Selskabets aktionærer, herunder Benjamin Holding A/S og dette selskabs moderselskab Benjamin Capital ApS, indestår for, at der løbende tilvejebringes tilstrækkelig kapital til den fortsatte drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47.359	47.291
	47.359	47.291
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	493.342	495.330
Andre finansielle omkostninger	237.999	266.834
	731.341	762.164
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	80.343	128.076
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.645
Ændring af skatteprocent	-5.592	-172.800
	74.751	-46.369
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015		22.253.443
Tilgang i årets løb		187.500
Kostpris 31. december 2015		22.440.943
Værdireguleringer 1. januar 2015		2.746.557
Værdireguleringer 31. december 2015		2.746.557
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		25.187.500

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

Selskabets ejendom er beliggende på Rønnegade 5, 2100 København V med et samlet bygningsareal i henhold til BBR på 896 kvadratmeter.

Investerings ejendomme er værdiansat efter en afkastbaseret model. Afhængig af ejendommens beliggenhed og generelle stand, er der fastsat et afkastkrav på 6,5 % tillagt forsigtig skønnet markedsværdi for byggeretsmeter vedrørende ubebygget grund.

### 7 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.733.149	664.252	8.068.897	6.454.460
Ansvarlig lånekapital	2.500.000	0	2.500.000	0
	<u>11.233.149</u>	<u>664.252</u>	<u>10.568.897</u>	<u>6.454.460</u>

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.877 t.kr., er der afgivet pant i selskabets investeringsjendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.188 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsjendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Benjamin-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.