

# **RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S**

Grønningen 25  
1270 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/03/2016**

---

**Claus Vange Mynster**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S  
Grønningen 25  
1270 København K

CVR-nr: 30175972  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
Hellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Rørmosevej 2 D-G A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/03/2016

## Direktion

Henrik Lið

Søren Bjørn Hansen

## Bestyrelse

Niels Thomas Heering

Jens Peter Toft

Peter Winther

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

Hellerup, 01/03/2016

Mikkel Sthyr  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

René Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udgør -2.462 t.kr. mod 4.422 t.kr. sidste regnskabsperiode. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 7.269 t.kr. mod 9.731 t.kr. pr. 31. december 2014.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2016

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er anvendt enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabet skiftede sidste år regnskabsår, som følge heraf indholder sammenligningstallene 15 måneder ( 1. oktober 2013 - 31. december 2014 ).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### Værdireguleringer af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

### Værdiregulering af prioritetsgæld

Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.



**Skat**

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balance****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi).

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi.

I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen.

Eventuelle større forventede reoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforskel for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 6,75% (sidste år 6,0%).

Værdireguleringen af investeringsejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar : 3 - 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller under andre driftsindtægter i det omfang, salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

### **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 imfatter indestående i pengeinstitut.

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejedeosita og forudbetalt leje.

### **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning .....		2.841.288	3.525.691
Eksterne omkostninger .....		-59.717	-86.425
Ejendomsomkostninger .....		-372.854	-472.038
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.408.717</b>	<b>2.967.228</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-5.000.000	5.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		61.956	-769.231
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-641.283	-1.212.678
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-3.170.610</b>	<b>5.985.319</b>
Skat af årets resultat .....	2	708.387	-1.563.120
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-2.462.223</b>	<b>4.422.199</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.462.223	4.422.199
<b>I alt .....</b>		<b>-2.462.223</b>	<b>4.422.199</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme .....		39.900.000	44.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>39.900.000</b>	<b>44.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>39.900.000</b>	<b>44.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		23.039	0
Udsudte skatteaktiver .....		438.709	0
Periodeafgrænsningsposter .....		403.840	659.533
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>865.588</b>	<b>659.533</b>
Likvide beholdninger .....		35.579	94
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>901.167</b>	<b>659.627</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>40.801.167</b>	<b>45.559.627</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		6.668.637	9.130.860
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>7.268.637</b>	<b>9.730.860</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	120.514
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>120.514</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.393.389	30.455.345
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	3.710.572
Skyldig selskabsskat .....		0	109.506
Deposita .....		1.024.960	1.021.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>31.418.349</b>	<b>35.297.263</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.113	20.388
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.746.677	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		349.391	390.602
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.114.181</b>	<b>410.990</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>33.532.530</b>	<b>35.708.253</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>40.801.167</b>	<b>45.559.627</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	529.084	843.765
Renteomkostninger, bankgæld	2.187	4
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	22.094	0
Depotgebyrer mv.	750	1.500
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	87.168	367.409
	<b>641.283</b>	<b>1.212.678</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	109.506
Ændring af udskudt skat	598.881	1.454.812
Regulering vedrørende tidligere år	109.506	-1.198
	<b>708.387</b>	<b>1.563.120</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	53.895.284
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.895.284</b>
Dagsværdireguleringer primo	-8.995.284
Årets dagsværdireguleringer	-5.000.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-13.995.284</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.900.000</b>

### 4. Tilgodehavender i alt

I regnskabsposten udskudte skatteaktiver forventes t. kr. 351 udnyttet i perioden ud over 1 år.

## 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	600.000	9.130.860	9.730.860
Årets resultat	0	-2.462.223	-2.462.223
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>6.668.637</b>	<b>7.268.637</b>

Selskabskapitalen består af 600.000 aktier á nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### Selskabskapitalen

	<b>2015</b>	<b>2013/14</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo pr. 1/1	600.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	100.000
Saldo pr. 31/12	600.000	600.000

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Dagsværdi</b>	<b>Restgæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	30.393.389	29.459.000	0	26.708.334
	<b>30.393.389</b>	<b>29.459.000</b>	<b>0</b>	<b>26.708.334</b>

Deposita kr. 1.024.960 refunderes i forbindelse med lejernes fraflytning. Der forventes ingen eller kun begrænsede fraflytninger det kommende år, hvorfor deposita indregnes som langfristet gæld.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med en bogført værdi på t.kr. 39.900.



## **9. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%).

### **Koncernforhold**

Rørmosevej 2 D-G A/S indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25 København.

## **10. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

I selskabets udskudte skat er medregnet estimeret værdi af fradragsbegrænsede renter efter EBIT-reglen med 268 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.