

**RKV 282 ApS  
Bredgade 35A, 3.  
1260 København K  
CVR-nr. 31613590**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**



---

Navn: Birger Kuntkes

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

RKV 282 ApS  
Bredgade 35A, 3.  
1260 København K

CVR-nr.: 31613590

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Annette Kuntkes

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for RKV 282 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 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2016

**Direktion**



Annette Kuntkes

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i RKV 282 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RKV 282 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.

#### 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 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

  
Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Roskildevej 282, Rødovre.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.330 t.kr., som af ledelsen anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af en dagsværdiregulering af investeringsejendomme på i alt 2.000 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31.12.2015 er negativ med 1.149 t.kr., og selskabet har dermed tabt sin egenkapital. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig drift fra investeringsejendommen.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsafgifter indgår ikke i nettoomsætning.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 moderselskabets øvrige 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 vurderinger fra ejendomsmæglere. 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme”.

### 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>1.374.271</b>	<b>2.249.099</b>
Andre finansielle indtægter	1	54.741	35.587
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.020.881)</u>	<u>(955.168)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>408.131</b>	<b>1.329.518</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.000.000)	(184.514)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(83.312)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(1.675.181)</b>	<b>1.145.004</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>345.200</u>	<u>(221.577)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.329.981)</u></b>	<b><u>923.427</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.329.981)</u>	<u>923.427</u>
		<b><u>(1.329.981)</u></b>	<b><u>923.427</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		31.500.000	33.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>31.500.000</u>	<u>33.500.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>31.500.000</u>	 <u>33.500.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.410	28.703
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.486.614	1.139.648
Andre tilgodehavender		<u>180.937</u>	<u>523.900</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.675.961</u>	<u>1.692.251</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>1.142.562</u>	 <u>782.112</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>2.818.523</u>	 <u>2.474.363</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>34.318.523</u>	 <u>35.974.363</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(1.274.320)	55.661
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.149.320)</b>	<b>180.661</b>
Udskudt skat		133.800	479.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>133.800</b>	<b>479.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.108.312	18.025.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		10.734.125	10.734.125
Anden gæld		1.070.832	1.012.359
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>29.913.269</b>	<b>29.771.484</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.294	56.465
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.178.209	4.928.187
Skyldig selskabsskat		0	42.338
Anden gæld		212.271	516.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.420.774</b>	<b>5.543.218</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.334.043</b>	<b>35.314.702</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.318.523</b>	<b>35.974.363</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	55.661	180.661
Årets resultat	0	(1.329.981)	(1.329.981)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.274.320)</b>	<b>(1.149.320)</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.741	35.587
	<b>54.741</b>	<b>35.587</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	198.736	120.673
Renteomkostninger i øvrigt	820.771	834.495
Valutakursreguleringer	75	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.299	0
	<b>1.020.881</b>	<b>955.168</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	42.338
Ændring af udskudt skat	(345.200)	179.239
	<b>(345.200)</b>	<b>221.577</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
Kostpris primo		<b>ejendomme</b>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>kr.</b>
Dagsværdireguleringer primo		34.063.671
Årets dagsværdireguleringer		(563.671)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(2.000.000)</b>
		<b>(2.563.671)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>31.500.000</b>

## Noter

	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	17.812.589
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	<u>10.734.125</u>
	<u><b>28.546.714</b></u>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DAMK Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Gældsbreve er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 31.500.000 kr