

# Rosenbæk Torv 1 ApS

Næsbyvej 26, 5000 Odense C

CVR-nr. 33 14 76 78



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. oktober 2016

Som dirigent:

  
.....  
Bjarne Breinbjerg

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Rosenbæk Torv 1 ApS.

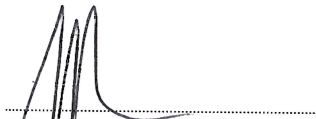
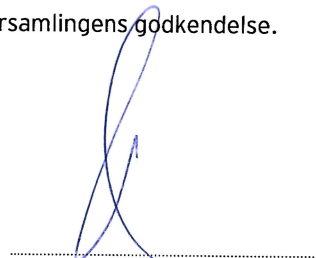
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. oktober 2016  
Direktion:

  
Hans Schweers  
Heintje Eggert

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Rosenbæk Torv 1 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rosenbæk Torv 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Odense, den 6. oktober 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Brian Skovhus Jakobsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Rosenbæk Torv 1 ApS
Adresse, postnr., by	c/o HS Ejendomsinvest Odense A/S Næsbyvej 26, 5000 Odense C
CVR-nr.	33 14 76 78
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Hans Schweers Heintje Eggert
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C



## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 853.344 kr. mod 1.611.282 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 7.920.641 kr.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.352.793	1.265.486
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	780.000	320.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-881.416	900.154
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.251.377	2.485.640
	Finansielle indtægter	0	8.166
2	Finansielle omkostninger	-430.291	-614.324
	<b>Resultat før skat</b>	821.086	1.879.482
3	Skat af årets resultat	32.258	-268.200
	<b>Årets resultat</b>	<u>853.344</u>	<u>1.611.282</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>853.344</u>	<u>1.611.282</u>
		<u>853.344</u>	<u>1.611.282</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	23.000.000	22.220.000
		<u>23.000.000</u>	<u>22.220.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>23.000.000</u>	<u>22.220.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	78.324
	Andre tilgodehavender	65.590	68.568
		<u>65.590</u>	<u>146.892</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>359.637</u>	<u>355.541</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>425.227</u>	<u>502.433</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>23.425.227</u></u>	<u><u>22.722.433</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	7.840.641	6.987.297
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.920.641</u>	<u>7.067.297</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	42.000	198.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>42.000</u>	<u>198.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.973.749	12.525.981
	Anden gæld	617.215	607.065
		<u>13.590.964</u>	<u>13.133.046</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	408.320	373.499
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.221.039	1.784.453
	Skyldig selskabsskat	140.952	0
	Anden gæld	101.311	166.138
		<u>1.871.622</u>	<u>2.324.090</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>15.462.586</u>	<u>15.457.136</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>23.425.227</u></u>	<u><u>22.722.433</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	6.987.297	7.067.297
Årets resultat	0	853.344	853.344
Egenkapital 30. juni 2016	<u>80.000</u>	<u>7.840.641</u>	<u>7.920.641</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rosenbæk Torv 1 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

#### 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. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Selskabets grunde og bygninger er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene er værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter  
+/-Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje  
- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring)  
- Renholdelse  
- Udvendig vedligeholdelse  
- Indvendig vedligeholdelse  
- Administrationsudgifter  
= Nettoresultat

Dagsværdi = nettoresultat/(afkastkrav)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold til 5,75 % (2014/15: 6,00 %) for kontor og 5,50 % (2014/15: 5,50 %) for retail.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

##### 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

kr.	2015/16	2014/15
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	35.413	51.865
Andre finansielle omkostninger	394.878	562.459
	<u>430.291</u>	<u>614.324</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	123.742	17.200
Årets regulering af udskudt skat	-156.000	247.617
Ændring af skatteprocent	0	3.383
	<u>-32.258</u>	<u>268.200</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. juli 2015		<u>24.910.983</u>
Kostpris 30. juni 2016		24.910.983
Værdireguleringer 1. juli 2015		-2.690.983
Årets værdiregulering til dagsværdi		<u>780.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016		-1.910.983
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>23.000.000</u>
<b>5 Selskabskapital</b>		
Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.255 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.382 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger i form af pantebreve for 13.923 t.kr. Selskabets grunde og bygninger har pr. 30. juni 2016 en regnskabsmæssig værdi på 23.000 t.kr.

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med HS Metalservice ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 9 Nærtstående parter

Rosenbæk Torv 1 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
HS Ejendomsinvest Odense A/S	Næsbyvej 26, 5000 Odense C	Hovedanpartshaver

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
HS Metalservice ApS	Odense	CVR.DK med CVR-nr. 77 57 90 28