

## **Corem Roskilde A/S**

c/o Lars Lokdam, NJORD Law Firm  
Pilestræde 58  
1112 København K  
CVR-nr. 36 03 41 06

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/05 2016

---

Lars Lokdam

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Corem Roskilde A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

## Direktion

Carl Jerker Holmgren  
direktør

## Bestyrelse

Johan Patrik Philip Essehorn  
formand

Eva Margareta Landén

Carl Jerker Holmgren

# Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejeren i Corem Roskilde A/S**

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Corem Roskilde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederiksberg, den 4. maj 2016

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Corem Roskilde A/S c/o Lars Lokdam, NJORD Law Firm Pilestræde 58 1112 København K  CVR-nr.: 36 03 41 06 Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015 Stiftet: 2. juli 2014 Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Johan Patrik Philip Essehorn, formand Eva Margareta Landén, Carl Jerker Holmgren,
<b>Direktion</b>	Carl Jerker Holmgren, direktør
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at investere i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 5.799.462, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 36.567.324.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>01/01/15- 31/12/2015</u> kr.	<u>02/07/14- 31/12/2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.646.736</b>	<b>365.000</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-581.717</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.587.590</u>	<u>-214.806</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.477.429</b>	<b>150.194</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.677.967</u>	<u>117.668</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.799.462</u></b>	<b><u>267.862</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.799.462</u>	<u>267.862</u>
		<b><u>5.799.462</u></b>	<b><u>267.862</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>31/12/2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>150.000.000</u>	<u>152.156.717</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>150.000.000</b></u>	<u><b>152.156.717</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>150.000.000</b></u>	<u><b>152.156.717</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.168.462	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.515.472
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>37.312.423</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.168.462</b></u>	<u><b>38.827.895</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.118.828</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.287.290</b></u>	<u><b>38.827.895</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>153.287.290</b></u></u>	<u><u><b>190.984.612</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	31/12/2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		36.067.324	30.267.862
<b>Egenkapital</b>	5	<b>36.567.324</b>	<b>30.767.862</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.521.281	1.359.303
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.521.281</b>	<b>1.359.303</b>
Gæld til banker		16.819.539	0
Gæld til realkreditinstitutter		75.689.149	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>92.508.688</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	5.588.771	0
Banker		0	103.528.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.681.974	53.648.932
Selskabsskat		515.989	0
Anden gæld		968.494	1.680.475
Periodeafgrænsningsposter		934.769	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.689.997</b>	<b>158.857.447</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>114.198.685</b>	<b>158.857.447</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>153.287.290</b>	<b>190.984.612</b>
Eventualposter mv.	7		
Sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsrapporten

	01/01/15- 31/12/2015	02/07/14- 31/12/2015
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	<u>-581.717</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-581.717</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>-581.717</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.501	72.160
Andre finansielle omkostninger	<u>2.522.089</u>	<u>142.646</u>
	<u><b>2.587.590</b></u>	<u><b>214.806</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	515.989	-1.476.971
Årets udskudte skat	<u>1.161.978</u>	<u>1.359.303</u>
	<u><b>1.677.967</b></u>	<u><b>-117.668</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	152.156.717
Afgang i årets løb, korrektion primo	<u>-1.575.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>150.581.717</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets værdireguleringer	<u>-581.717</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-581.717</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>150.000.000</u></u></b>

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendommen er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor 7,0 -9,5 %

Inflationsrate 1,7- 2 %

Langsigtet tomgang 0 %

Terminalværdien udgør DKK 68,8 mio.

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	30.267.862	30.767.862
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>30.267.862</u>	<u>30.767.862</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>5.799.462</u>	<u>5.799.462</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>36.067.324</u></b>	<b><u>36.567.324</u></b>

Der er i 2015 foretaget ændring af regnskabspraksis vedrørende indregning af gæld tilknyttet investeringsejendomme fra dagsværdimetode til amortiseret kostprismetode, jf. afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Selskabet har i regnskabsåret 2015 omlagt selskabets låneforhold. Selskabet var i 2014 og pr. 31. december 2014 finansieret via kortfristede koncerninterne kreditfaciliteter hvor der ikke var afholdt etableringsomkostninger og hvor restgælden svarede til dagsværdien. Den akkumulerede virkning af praksisændringen pr. 1. januar 2015 er derfor opgjort til kr. 0.

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til banker	18.664.487	1.844.948	9.303.193
Gæld til realkreditinstitutter	79.432.972	3.743.823	61.806.645
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>98.097.459</u></b>	<b><u>5.588.771</u></b>	<b><u>71.109.838</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter mv.

#### **Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Corem Property Danmark A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til bank på t.kr. 18.664 pr. 31. december 2015 udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 21.000 i selskabets investeringsejendom. Tillige er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt t.kr. 79.467 pr. 31. december 2015 udstedt realkreditpantebreve for i alt t.kr. 84.000 i investeringsejendom.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Corem Property Danmark A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Corem Roskilde A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af foretagne lovændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

- Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af resultat før skat i 2015 på kr. 1.836.685, årets resultat er negativt påvirket med kr. 1.432.614. Finansielle forpligtelser er pr. 31. december 2015 forøget med kr. 1.836.685 og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er reduceret med kr. 1.432.614.

Pr. 31. december 2014 var selskabet finansieret via kortfristede koncerninterne kreditfaciliteter. Der var ikke afholdt etableringsomkostninger og restgælden svarede til dagsværdien, hvorfor sammenligningstallene for 2014 er uændrede.

Bortset fra ovennævnte områder er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bygningsforsikringer, vedligeholdelse, revision og rådgiveromkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har benyttet ekstern mægler, der har foretaget værdiansættelsen på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en DFC-model. Beregningerne tager udgangspunkt i budgetter for en 10 årig periode, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat diskonteringsfaktor.

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter vedrører indtægter i de efterfølgende år.