

## **P/S Rosenkæret 37-39, Søborg**

CVR-nr. 36 50 72 41

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 18. januar 2016



---

Tue Klitgaard Christensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	P/S Rosenkæret 37-39, Søborg Langelinie Allé 43 2100 København Ø  Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80  CVR-nr.: 36 50 72 41 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
<b>Direktion</b>	Marius Møller, Direktør
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for P/S Rosenkæret 37-39, Søborg.

Årsrapporten er aflagt 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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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 18. januar 2016

I direktionen:

Marius Møller

**Direktør**

I bestyrelsen:

Torben Møger Pedersen

**Formand**

Claus Stamppe

Anders Bruun

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i P/S Rosenkæret 37-39, Søborg

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Rosenkæret 37-39, Søborg for regnskabsåret 1. januar til 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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.

København, den 18. januar 2016

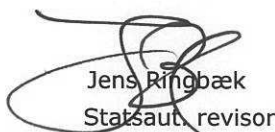
Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

  
Lone Møller Olsen

Statsaut. revisor

  
Jens Ringbæk  
Statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 3.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Partnerselskabet Rosenkæret 37-39, Søborg, ejer ejendommen på Rosenkæret 37-39

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

### Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et underskud på 761 tusinde kr.

Årets resultat var i 2015 et underskud på 818 tusinde kr.

### Fremtiden

For året 2016 forventes et overskud i niveauet 1.441 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Rosenkæret 37-39, Søborg er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

### 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 indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede huslejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

### Andre eksterne omkostninger, ejendomme

Andre eksterne omkostninger, ejendomme, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

### Andre eksterne omkostninger, administration

Andre eksterne omkostninger, administration, omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

### Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en beregnet markedsværdi, der er opgjort på baggrund af de forventede driftsindtægter og -udgifter samt med udgangspunkt i forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter og beliggende samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er efter behov inddraget i fastsættelsen af markedsværdien af ejendommen.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til aktionærer

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Skat

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, men indregnes i selskabsdeltagerens skattegrundlag. Der er således ikke indregnet eller afsat særskilt skat i årsregnskabet.



## Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2015
<i>Andre eksterne omkostninger</i>	
Andre eksterne omkostninger, ejendomme	-736
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>-736</b>
Andre eksterne omkostninger, administration	-25
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>-761</b>
1 Værdiregulering af ejendomme	59
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-702</b>
<i>Finansielle poster</i>	
Øvrige finansielle omkostninger	-116
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>-116</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-818</b>
<i>Disponering af årets resultat</i>	
Overført resultat	-818
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-818</b>

## Balance

Tusinde kr.  
Note

2015

### AKTIVER

1 Investeringsejendomme 20.584  
**Materielle anlægsaktiver i alt 20.584**

**Anlægsaktiver i alt 20.584**

Andre tilgodehavender 475  
**Omsætningsaktiver i alt 475**

Likvide beholdninger 188

**AKTIVER I ALT 21.247**

### PASSIVER

Virksomhedskapital 500  
Overkurs ved emission 8.125  
Overført resultat -818  
**Egenkapital i alt 7.807**

2 Gæld til aktionærer 11.896  
**Langfristede gældsforpligtelser i alt 11.896**

Anden gæld 1.545  
**Kortfristede gældsforpligtelser i alt 1.545**

**PASSIVER I ALT 21.247**

3 Ejerforhold

4 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>1. januar 2015</b>	<b>500</b>	<b>8.125</b>	<b>0</b>	<b>8.625</b>
Årets resultat	-	-	-818	-818
<b>31. december 2015</b>	<b>500</b>	<b>8.125</b>	<b>-818</b>	<b>7.807</b>

Det seneste års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Kapital- forhøjelse</b>	<b>Kapital- nedsættelse</b>
<b>2015</b>	500	-	-

## Noter

Tusinde kr.

Note

2015

### 1 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	0
Tilgang	20.525
Anskaffelsessum ultimo	20.525
Værdiregulering primo	0
Årets værdiregulering	59
Værdiregulering ultimo	59
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.584

Investeringsejendommen(e) er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på 7 pct.

### 2 Gæld til aktionærer

11.896

Langfristet gæld til aktionærer forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2015.

### 3 Ejerforhold

Selskabet ejes af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via [www.pension.dk](http://www.pension.dk)

### 4 Nærtstående parter

PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab med hjemsted i København besidder mere end 5 pct. af aktiekapitalen i selskabet og har bestemmende indflydelse.