

Ejendomsselskabet Rosbjergvej ApS

c/o RSM plus P/S

Ellebjergvej 52

2450 København S

CVR-nr. 36 91 49 55

Årsrapport 2015

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7/3 2016

Pål Wang
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 31. maj - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 31. maj - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rosbjergvej ApS.

Årsrapporten aflægges 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 31. maj - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2016

Direktion

Pål Wang
adm. direktør

Bjarte Solheim

Niels Erik Feilberg

Fredrik Eken

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rosbjergvej ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosbjergvej ApS for regnskabsåret 31. maj - 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 31. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. marts 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Kim Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rosbjergvej ApS c/o RSM plus P/S Ellebjergvej 52 2450 København S CVR-nr.: 36 91 49 55 Regnskabsår: 31. maj - 31. december Hjemsted: København
Hovedaktivitet	Virksomhedens formål er at eje, udvikle og udleje ejendommen beliggende Rosbjergvej 15 - 17, 8220 Brabrand samt virksomhed, der står i forbindelse hermed.
Direktion	Pål Wang, adm. direktør Bjarte Solheim Niels Erik Feilberg Fredrik Eken
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV
Pengeinstitut	Skandinaviska Enskilda Banken, Danmark Bernstorffsgade 50 1577 København V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosbjergvej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er til gavn for selskabet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på materielle anlæg under udførelse. Først når anlægget er ibrugtaget, påbegyndes afskrivninger over anlæggets forventede levetid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse 31. maj - 31. december

	Note	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger		<u>-67.030</u>
Bruttoresultat		-67.030
Finansielle omkostninger	1	<u>-5</u>
Resultat før skat		-67.035
Skat af årets resultat	2	<u>14.748</u>
Årets resultat		<u><u>-52.287</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-52.287</u>
		<u><u>-52.287</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver	3	
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>52.174.425</u>
		<u>52.174.425</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>52.174.425</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		529.514
Andre tilgodehavender		12.410.420
Udskudt skatteaktiv		<u>14.748</u>
		<u>12.954.682</u>
Likvide beholdninger		<u>1.476.814</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.431.496</u>
AKTIVER I ALT		<u>66.605.921</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
	4	
Selskabskapital		75.000
Overført resultat		<u>46.302.107</u>
Egenkapital i alt		<u>46.377.107</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Banker		17.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.688.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>40.000</u>
		<u>20.228.814</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.228.814</u>
PASSIVER I ALT		
		<u>66.605.921</u>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter til årsregnskabet

	2015
	kr.
1 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	5
	<u>5</u>
	<u>5</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	-14.748
	<u>-14.748</u>
	<u>-14.748</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 31. maj	0
Tilgang i årets løb	52.174.425
	<u>52.174.425</u>
Kostpris 31. december	<u>52.174.425</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj	0
	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>52.174.425</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. maj	50.000	3.000	53.000
Kontant kapitalforhøjelse	25.000	46.351.394	46.376.394
Årets resultat	0	-52.287	-52.287
Egenkapital 31. december	75.000	46.302.107	46.377.107

Selskabskapitalen består af 75.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskaber indgår i sambeskatning med danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Selskaber har indgået en fælles facility agreement for kr. 122.500.000 med SEB til finansiering af opførelse af ejendom. Selskabet hæfter solidarisk for denne aftale med de øvrige selskaber der indgår i aftalen. Det samlede træk på denne facility agreement udgør pr. 31. december 2015 kr. 28.500.000.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 68.000.000 i materiale anlægsaktiver under udførelse, som omfatter opførelse af ejendom, til sikkerhed for lånefaciliteter hos SEB.