

Søren Dalgaard, SR
Flemming Stahl, RR
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8 · 4200 Slagelse
Tlf. 58 53 13 22
Fax 58 52 13 22
www.revisionDSW.dk

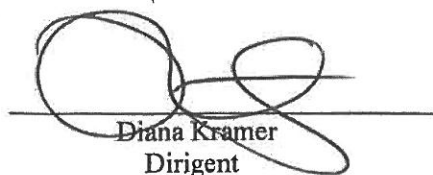
EJENDOMSSELSKABET ROVSINGSGADE 40 K/S

CVR nr. 36 94 14 99

ÅRSRAPPORT FOR 2015/16

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21 / 4 2016


Diana Kramer
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side:</u>
<u>Påtegninger:</u>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<u>Ledelsesberetning:</u>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<u>Årsregnskab 29. juni 2015 – 30. juni 2016:</u>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. juni 2015 - 30. juni 2016 for **Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 29. juni 2015 – 30. juni 2016.

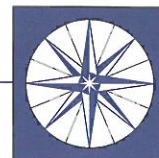
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. november 2016.

Direktion:

Henrik Larsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabets Rovsingsgade 40 K/S for regnskabsåret 29. juni 2015 – 30. juni 2016, 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 dette 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 29. juni 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.

Slagelse, den 4. november 2016.

DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 21696382

Søren Dalsgaard

statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

Selskabet	Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S c/o Henrik Larsen Dronninggårds Alle 67 2840 Holte
	Telefon: 43 64 64 00
	CVR-nr.: 36 94 14 99
	Stiftet: 29. juni 2015
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Direktion	Henrik Larsen
Komplementar	Komplementarselskabet Rovsingsgade 40 ApS
Revision	Dalgaard, Stahl og Wøldike statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nytov 8 4200 Slagelse.
Selskabets formål	Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Rovsingsgade 40, 2100 København Ø.



LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen beliggende Rovsingsgade 40, 2100 København Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb opnået et overskud på tkr. 3.333. Selskabet forventer ligeledes en positiv konsolidering i regnskabsåret 2016/17.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Regnskabsåret 2015/16 er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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:

Bruttofortjeneste:

Regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning fra salg af varer og tjenesteydelser, der henhører under selskabets ordinære aktiviteter, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til det foreliggende kontraktgrundlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

Omfatter regnskabsårets værdiregulering af virksomhedens investeringsejendom.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter administrative omkostninger.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger vedrørende mellemregning med moderselskab, renteudgifter på selskabets bankgæld og ejendomsfinansiering.

Skat af årets resultat:

Kommanditselskabet er skattetransparent. Der udgiftsføres således ikke skat af årets resultat. Årets resultat medregnes hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens regler herfor.

Der afsættes ligeledes ikke udskudt skat i balancen, idet den udskudte skat, der fremkommer som 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

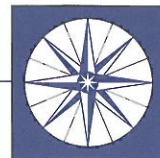
Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af ikke lejerbetalte omkostninger der henføres til ejendommen.

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 6,0% for ejendommen.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Ejendommen er værdisat af Sadolin og Albæk.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

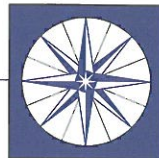
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16**

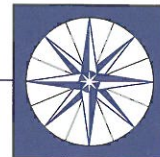
(29. juni 2015 - 30. juni 2016)

Note:

BRUTTOFORTJENESTE	4.803.639
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	<u>1.029.500</u>
DRIFTSRESULTAT	5.833.139
Andre finansielle indtægter	5.743
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.364
Andre finansielle omkostninger	<u>÷2.536.310</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>3.332.936</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overført resultat	<u>3.332.936</u>
Disponeret i alt	<u>3.332.936</u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016****AKTIVER****Note:**

Investeringsejendom	116.796.000
(1) Materielle anlægsaktiver	116.796.000
ANLÆGSAKTIVER	116.796.000
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	2.408.334
Andre tilgodehavender	1.208.003
Periodeafgrænsningsposter	28.026
Tilgodehavender	3.644.363
Likvide beholdninger	1.875.666
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.520.029
AKTIVER	122.316.029

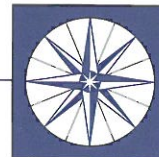


BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

Note:

	Selskabskapital	50.336.530
	Overført resultat	<u>3.332.936</u>
(2)	EGENKAPITAL	<u>53.669.466</u>
	Gæld til realkreditinstitut.....	53.160.840
	Gæld til pengeinstitutter	<u>8.674.098</u>
(3)	Langfristede gældsforpligtelser	<u>61.834.938</u>
(3)	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.878.046
	Anden gæld	4.898.579
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>35.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>6.811.625</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE R	<u>68.646.563</u>
	PASSIVER	<u>122.316.029</u>
(4)	Eventualforpligtelser.	
(5)	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.	



NOTER TIL ÅRSREGNSKAB 2015/16

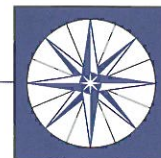
Note:

(1)	<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
	Tilgang	<u>115.766.500</u>
	Anskaffelsessum ultimo	<u>115.766.500</u>
	Årets værdiregulering	<u>1.029.500</u>
	VÆRDIREGULERING ULTIMO	<u>1.029.500</u>
	BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>116.796.000</u>

Ejendommen er vædisat af valuarfirmaet Sadolin & Albæk.
Diskonteringsfaktoren er fastsat til 6% med baggrund i ejendommens attraktive beliggenhed samt funktionalitet.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af omkostninger der kan henføres til ejendommen.

(2)	<u>EGENKAPITAL:</u>	<u>Selskabs-</u>	<u>resultat</u>	<u>Ialt</u>
		<u>kapital</u>		
	Indskudt ved stiftelse	50.336.530	0	50.336.530
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.332.936</u>	<u>3.332.936</u>
	IALT	<u>50.336.530</u>	<u>3.332.936</u>	<u>53.669.466</u>



NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2015/16

Note:

(3) **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>30/6 2016</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld ialt</u>	<u>2015/16</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	55.038.886	1.841.084	44.888.597
Gæld til pengeinstitutter	<u>8.674.098</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
IALT	<u>63.712.984</u>	<u>1.841.084</u>	<u>44.888.597</u>

Prioritetsgælden er opgjort til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

(4) **EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Ingen.

(5) **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Pantsætninger:

Til sikkerhed for bankmellemværende er udstedt ejerpantebrev tkr. 21.500 i matr. nr. 6330, Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 116.796.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 55.039 er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 116.796.