

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

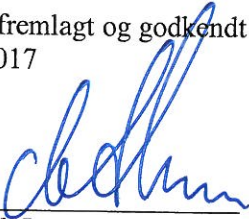
EJENDOMSELSKABET ROVSINGSGADE 40 K/S

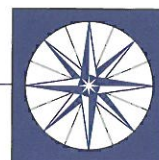
CVR nr. 36 94 14 99

ÅRSRAPPORT FOR 2016/17

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23 / 10 2017


Henrik Larsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side:</u>
<u>Påtegninger:</u>	
Lederspåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<u>Ledelsesberetning:</u>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<u>Årsregnskab 1. juli 2016 – 30. juni 2017:</u>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

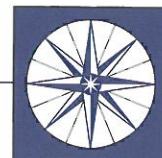
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. oktober 2017.

Direktion:

Henrik Larsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rovsingsgade 40 K/S for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

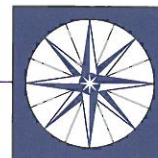
Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside sættelse af intern kontrol.



- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 16. oktober 2017.

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	Dalsgaard, Stahl og Wøldike statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nytorv 8 4200 Slagelse.
Selskabets formål	Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Rovsingsgade 40, 2100 København Ø.



LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

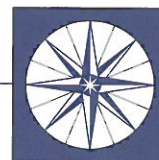
Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen beliggende Rovsinggade 40, 2100 København Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb opnået et overskud på tkr. 4.016. Selskabet forventer ligeledes en positiv konsolidering i regnskabsåret 2017/18.

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har valgt at optage den tilknyttede prioritetsgæld til amortiseret kostpris (nom. værdi). Praksisændringen er indregnet i sammenligningstillene primo, hvilket har påvirket egenkapitalen positivt med tkr. 1.285.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

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.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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:

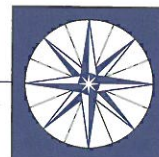
Investeringsejendom måles til dagsværdi.

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:

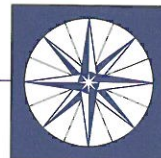
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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:

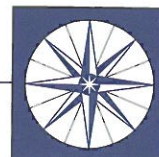
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



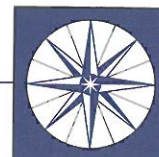
RESULTATOPGØRELSE FOR 2016/17

(1. juli 2016 - 30. juni 2017)

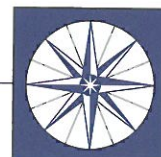
<u>Note:</u>		2015/16
		<u>i tkr.</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	5.636.036
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	0
(1)	Personaleomkostninger	<u>÷264.407</u>
	DRIFTSRESULTAT	5.371.629
	Andre finansielle indtægter	0
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	74.406
	Andre finansielle omkostninger	<u>÷1.430.090</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>4.015.945</u>
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overført resultat	<u>4.015.945</u>
	Disponeret i alt	<u>4.015.945</u>
		<u>3.333</u>
		<u>3.333</u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017****A K T I V E R**

<u>Note:</u>		30/6 2016 i tkr.
	Investeringsejendom	<u>116.796.000</u>
		<u>116.796</u>
(2)	Materielle anlægsaktiver	<u>116.796.000</u>
		<u>116.796</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>116.796.000</u>
		<u>116.796</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.000
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	4.036.086
	Andre tilgodehavender	262.681
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>30.000</u>
		<u>0</u>
		<u>2.408</u>
		<u>1.208</u>
		<u>28</u>
	Tilgodehavender	<u>4.357.767</u>
		<u>3.644</u>
	Likvide beholdninger	<u>900.776</u>
		<u>1.876</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>5.258.543</u>
		<u>5.520</u>
	AKTIVER	<u>122.054.543</u>
		<u>122.316</u>

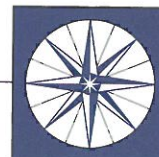
**BALANCE PR. 30. JUNI 2017****PASSIVER**

Note:		30/6 2016 i tkr.
	Selskabskapital	50.336.530
	Overført resultat	<u>8.634.742</u>
(3)	EGENKAPITAL	<u>58.971.272</u>
	Gæld til realkreditinstitut.....	49.863.046
	Gæld til pengeinstitutter	<u>6.714.000</u>
(4)	Langfristede gældsforpligtelser	<u>56.577.046</u>
(4)	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	2.011.933
	Anden gæld	4.434.289
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>60.003</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>6.506.225</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE R	<u>63.083.271</u>
	PASSIVER	<u>122.054.543</u>
(5)	Eventualforpligtelser.	
(6)	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.	



NOTER TIL ÅRSREGNSKAB 2016/17

<u>Note:</u>			2015/16
			<u>i tkr.</u>
(1)	<u>PERSONALEOMKOSTNINGER:</u>		
	Gager	282.084	0
	Sociale bidrag	÷19.746	0
	Sociale bidrag	<u>2.069</u>	<u>0</u>
	IALT	<u>264.407</u>	<u>0</u>
	Selskabet har her i periodens løb beskæftiget	<u>1</u>	<u>0</u>
(2)	<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		<u>Grunde og bygninger</u>
	Primo		<u>115.766.500</u>
	Anskaffelsessum ultimo		<u>115.766.500</u>
	Værdiregulering primo	1.029.500	
	Årets værdiregulering	<u>0</u>	1.029.500
	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.		
(3)	<u>EGENKAPITAL:</u>	<u>Selskabs-</u>	
		<u>kapital</u>	<u>Resultat</u>
			<u>Ialt</u>
	Egenkapital primo	50.336.530	3.332.936
	Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld, primo	0	1.285.861
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.015.945</u>
	IALT	<u>50.336.530</u>	<u>8.634.742</u>
			<u>58.971.272</u>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2016/17****Note:****(4) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	<u>30/6 2017</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld ialt</u>	<u>2016/17</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	51.874.979	2.011.933	19.763.220
Gæld til pengeinstitutter	<u>6.714.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
IALT	<u>58.588.979</u>	<u>2.011.933</u>	<u>19.763.220</u>

(5) EVENTUALFORPLIGTELSE:

Ingen.

(6) PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE:**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. 51.875 er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 116.796.

