

RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2014

Claus Vange Mynster

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr: 30175972
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr: 33771231

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Rørmosevej 2 D-G A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/02/2014

Direktion

Henrik Lið

Bestyrelse

Henrik Lið

Claus Vange Mynster

Mikael Goldschmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæreren i RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RØRMOSEVEJ 2 D-G A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 handlinger 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 en vurdering af 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. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Hellerup, 27/02/2014

Mikkel Sthyr

statsautoriseret revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

René Poulsen

statsautoriseret revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS

STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 udgør 1.117 t.kr. mod 4.032 t.kr. sidste regnskabsperiode. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 30. september 2013 udgør -9.691 t.kr. mod -10.809 t.kr. pr. 30. september 2012. Selskabets kapital forventes at blive reableret ved egen drift.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Selskabet har pr. 27. februar 2014 gennemført en gældskonvertering på 15 mio. kr.

Fremtiden

For regnskabsperioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 forventes et tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Værdireguleringer af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

Værdiregulering af prioritetsgæld

Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 poster direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normalt driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). Den anvendte afkastprocent er på 6,5%.

I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi.

I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen.

Eventuelle større forventede reoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi.

Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforskel for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv.

Værdireguleringen af investerings ejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Ejendomme, der er opkøbt med henblik på videresalg i løbet af kort tid eller med henblik på ombygning og/eller reovering og efterfølgende salg (handelsejendomme) eller sådanne ejendomme under opførelse, indregnes som omsætningsaktiver. Handelsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af afholdte forbedringer. Såfremt ejendommene efterfølgende reklassificeres til investerings ejendomme foretages omvurdering til dagsværdi på tidspunktet for reklassifikationen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger eller under andre driftsindtægter i det omfang, salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af gæld til dagsværdi m.m."

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		2.783.856	2.820.950
Andre eksterne omkostninger		-59.219	-66.092
Ejendomsomkostninger		-393.848	-395.636
Bruttoresultat		2.330.789	2.359.222
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.564	-45.134
Resultat af ordinær primær drift		2.327.225	2.314.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.900.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		936.495	378.077
Andre finansielle indtægter	1	4.037	151.104
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.921.177	-2.367.213
Ordinært resultat før skat		1.346.580	5.376.056
Skat af årets resultat	3	-229.297	-1.344.015
Årets resultat		1.117.283	4.032.041
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.117.283	4.032.041
I alt		1.117.283	4.032.041

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme		39.900.000	39.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.564
Materielle anlægsaktiver i alt	4	39.900.000	39.903.564
Anlægsaktiver i alt		39.900.000	39.903.564
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.324.851
Udskudte skatteaktiver		1.554.906	1.862.218
Tilgodehavende skat		24.712	0
Andre tilgodehavender		923.078	1.170.915
Periodeafgrænsningsposter		123.542	100.474
Tilgodehavender i alt	5	2.626.238	4.458.458
Likvide beholdninger		5.057	0
Omsætningsaktiver i alt		2.631.295	4.458.458
AKTIVER I ALT		42.531.295	44.362.022

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-10.191.339	-11.308.622
Egenkapital i alt	6	-9.691.339	-10.808.622
Gæld til realkreditinstitutter		29.686.114	30.622.609
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.287.032	0
Anden gæld		1.011.700	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	51.984.846	31.622.609
Gæld til banker		0	23.534.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.663	14.000
Anden gæld		191.125	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		237.788	23.548.035
Gældsforpligtelser i alt		52.222.634	55.170.644
PASSIVER I ALT		42.531.295	44.362.022

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.037	144.740
Andre renteindtægter	0	6.364
	<u>4.037</u>	<u>151.104</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Prioritetsrenter	1.261.935	1.243.081
Renteomkostninger, bankgæld	126.372	772.382
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	0	350.400
Depotgebyrer mv.	500	1.350
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	532.370	0
	<u>1.921.177</u>	<u>2.367.213</u>

3. Skat af årets resultat

	2013/12 kr.	2011/12 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	220.454	1.344.015
Regulering vedrørende tidligere år	8.843	0
	<u>229.297</u>	<u>1.344.015</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Installationer kr.	Driftsmidler kr.
Kostpris primo	53.895.284	122.119	138.000
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	53.895.284	122.119	138.000
Dagsværdireguleringer primo	-13.995.284	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-13.995.284	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	-118.555	-138.000
Årets afskrivning	0	-3.564	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-122.119	-138.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.900.000	0	0

5. Tilgodehavender i alt

Af regnskabsposten udskudte skatteaktiver forventes t.kr. 1.244 udnyttet ud over 1 år.

6. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	-11.308.622	-10.808.622
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	1.117.283	1.117.283
Egenkapital ultimo	500.000	-10.191.339	-9.691.339

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	29.459.000	0	29.459.000
	29.459.000	0	29.459.000

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med en bogført værdi på t.kr. 39.900.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%).

Koncernforhold

Rørmosevej 2 D-G A/S indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25 København.

11. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

I selskabets udskudte skat er medregnet estimeret værdi af fradragsbegrænsede renter efter EBIT-reglen med 325 t.kr. som ikke kan anvendes ved afhændelse af selskabet.