

# Rosenkildevej 39-43 ApS

CVR-nr. 29 82 95 43

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2013.

---

Rasmus Sjølund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Rosenkildevej 39-43 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. april 2013

### **Direktion**

Ole Elleskov Christensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Rosenkildevej 39-43 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rosenkildevej 39-43 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabets forpligtelser pr. 31. december 2012 overstiger selskabets aktiver med t.kr. 2.840. Selskabets ledelse har taget tiltag til reetablering af selskabets kapital, idet selskabet påtænkes fusioneret med søsterselskaber.

### **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 29. april 2013

## **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rosenkildevej 39-43 ApS Fabriksvej 18 B 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 29 82 95 43 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Elleskov Christensen
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret modtaget en akkord på dets gæld til pengeinstitut.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 908 t.kr. mod 392 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet har modtaget en akkord af selskabets gæld. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Rosenkildevej 39-43 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital - 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2012	2011
Nettoomsætning	1.134.507	1.054.944
Andre driftsindtægter	711.925	0
Andre eksterne omkostninger	-151.539	-42.142
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-399.018	-266.222
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.295.875</b>	<b>746.580</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.295.875</b>	<b>746.580</b>
Andre finansielle omkostninger	-221.849	-223.847
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.074.026</b>	<b>522.733</b>
2 Skat af årets resultat	-166.390	-130.675
<b>Årets resultat</b>	<b>907.636</b>	<b>392.058</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	907.636	392.058
<b>Disponeret i alt</b>	<b>907.636</b>	<b>392.058</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	9.372.077	9.372.077
Materielle anlægsaktiver i alt	9.372.077	9.372.077
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.372.077</b>	<b>9.372.077</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	112.830	142.886
Periodeafgrænsningsposter	0	19.889
Tilgodehavender i alt	112.830	162.775
Likvide beholdninger	62.373	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>175.203</b>	<b>162.775</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.547.280</b>	<b>9.534.852</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-2.964.913	-3.872.549
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.839.913</b>	<b>-3.747.549</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	0	1.065
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.809.590	9.153.331
Deposita	215.336	238.260
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.653.197	3.332.915
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.678.123	12.724.506
Kortfristet del af langfristet gæld	330.000	311.000
Gæld til pengeinstitutter	0	23.727
Forudbetalt husleje	98.070	70.180
Selskabsskat	268.500	130.675
Anden gæld	12.500	21.248
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	709.070	556.830
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.387.193</b>	<b>13.281.336</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.547.280</b>	<b>9.534.852</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har i årets løb indgået akkord med selskabets pengeinstitut, resultat er påvirket positivt med t.kr. 38. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	268.500	130.675
Regulering af tidligere års skat	-102.110	0
	<u><b>166.390</b></u>	<u><b>130.675</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2012	<u>13.441.194</u>	<u>13.441.194</u>
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<u><b>13.441.194</b></u>	<u><b>13.441.194</b></u>
Af-/nedskrivninger, primo	<u>-4.069.117</u>	<u>-4.069.117</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2012</b>	<u><b>-4.069.117</b></u>	<u><b>-4.069.117</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u><b>9.372.077</b></u>	<u><b>9.372.077</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,0%
Højeste afkastprocent	6,0%
Laveste afkastprocent	6,0%

## Noter

---

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2012	125.000	125.000		
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2012	-3.872.549	-4.264.607		
Årets overførte overskud eller underskud	907.636	392.058		
	<b>-2.964.913</b>	<b>-3.872.549</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	330.000	7.489.590	9.139.590	9.464.330
	<b>330.000</b>	<b>7.489.590</b>	<b>9.139.590</b>	<b>9.464.330</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.140 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 9.372 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.