

---

# ***Ejendomsselskabet Rytterparken P/S***

Dirch Passers Alle 76, c/o DEAS A/S, 2000  
Frederiksberg

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 33 26 45 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/3 2017

Kim Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Rytterparken P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2017

## Direktion

Hans Christian Melgaard  
direktør

## Bestyrelse

Ole Markussen  
formand

Kim Nielsen

Hans Christian Melgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rytterparken P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rytterparken P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 tilsidesættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 31. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rytterparken P/S Dirch Passers Alle 76 c/o DEAS A/S 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 33 26 45 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. november 2010 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Ole Markussen, formand Kim Nielsen Hans Christian Melgaard
<b>Direktion</b>	Hans Christian Melgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>10.110.620</b>	<b>10.904.436</b>
Avance ved salg af ejendomme		2.289.324	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-4.518.019	-3.657.189
Andre eksterne omkostninger		-685.343	-537.754
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>7.196.582</b>	<b>6.709.493</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	34.922.956	-14.700.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>42.119.538</b>	<b>-7.990.507</b>
Finansielle indtægter		145	1.351.395
Finansielle omkostninger	4	-2.192.797	-1.806.842
<b>Årets resultat</b>		<b>39.926.886</b>	<b>-8.445.954</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		39.926.886	-8.445.954
		<b>39.926.886</b>	<b>-8.445.954</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		196.200.000	167.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>196.200.000</b>	<b>167.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>196.200.000</b>	<b>167.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		409	10.146
Andre tilgodehavender		16.183	0
Periodeafgrænsningsposter		11.706	734.815
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.298</b>	<b>744.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.409.310</b>	<b>1.163.889</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.437.608</b>	<b>1.908.850</b>
<b>Aktiver</b>		<b>200.637.608</b>	<b>168.908.850</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		501.000	501.000
Overført resultat		63.069.748	23.142.862
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>63.570.748</b>	<b>23.643.862</b>
Gæld til realkreditinstitutter		125.602.739	131.116.234
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.594.435	9.594.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>132.197.174</b>	<b>140.710.669</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	514.815	616.729
Forudbetalt leje		1.410.402	1.087.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.500	53.783
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	45.535
Deposita		2.717.550	2.501.046
Anden gæld		147.419	249.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.869.686</b>	<b>4.554.319</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>137.066.860</b>	<b>145.264.988</b>
<b>Passiver</b>		<b>200.637.608</b>	<b>168.908.850</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	501.000	23.142.862	23.643.862
Årets resultat	0	39.926.886	39.926.886
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>501.000</b>	<b>63.069.748</b>	<b>63.570.748</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte at eje fast ejendom i Danmark og andre dertil forbundne former for virksomhed.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Rytterparken P/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	34.922.956	-14.700.000
	<b><u>34.922.956</u></b>	<b><u>-14.700.000</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	444.301	294.330
Andre finansielle omkostninger	<u>1.748.496</u>	<u>1.512.512</u>
	<b><u>2.192.797</u></b>	<b><u>1.806.842</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	154.799.400
Afgang i årets løb	-5.304.852
Kostpris 31. december	<u>149.494.548</u>
Værdireguleringer 1. januar	12.200.600
Årets værdireguleringer	34.922.956
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-418.104
Værdireguleringer 31. december	<u>46.705.452</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>196.200.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af DCF metoden (Discounted Cash Flow). Beregningen er baseret på fremskrivning af gældende lejeforhold og driftsomkostninger svarende til den forventede inflation.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016	2015
	DKK	DKK
Normaliseret afkastkrav	4,5%	
Forventet inflation	1,5%	
Svarende til en diskonteringsrente på	6,0%	
Budgetperiode	10 år	
Markedsværdi baseret på salg af selskabet pr. 30. november 2015		167.000.000

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastkrav	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	174.400.000	196.200.000	218.000.000
Ændring i dagsværdi	-21.800.000	0	21.800.000

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 501.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	123.496.409	128.790.710
Mellem 1 og 5 år	2.106.330	2.325.524
Langfristet del	125.602.739	131.116.234
Inden for 1 år	514.815	616.729
	<b>126.117.554</b>	<b>131.732.963</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	6.594.435	9.594.435
Langfristet del	6.594.435	9.594.435
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	45.535
	<b>6.594.435</b>	<b>9.639.970</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	196.200.000	167.000.000
---	-------------	-------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2016 TDKK 1.251.973.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Coller Partners 692 Harald Denmark K/S	København

Koncernrapporten kan rekvireres på følgende adresse:

c/o Gorrissen Federspiel

Axeltorv 2

1609 København V

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rytterparken P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer vedr. ejendommen, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2016 er ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendommen er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig.

## **Noter, regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.