

# **Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

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

CVR-nr. 33264593

## **Årsrapport for 2015**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2016

---

Kim Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Rytterparken P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264593
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Morten Østrup Møller, Formand Michael Dinesen Hans Christian Melgaard
<b>Direktion</b>	Hans Christian Melgaard, Direktør
<b>Aktionærer</b>	Coller Partners 629 Harald Denmark K/S c/o Gorrissen Federspiel H.C. Andersens Boulevard 12 1553 København V
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 31. marts 2016, hos Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V, Danmark.

## **Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rytterparken P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

### **Direktion**

Hans Christian Melgaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

Morten Østrup Møller  
Formand

Michael Dinesen

Hans Christian Melgaard

## **Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

### **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rytterparken P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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, og 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 31. marts 2016

#### **PricewaterhouseCoopers**

#### **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33771231

Jesper Wiinholt  
Statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor

## **Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rytterparken P/S for 2015 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at selskabet har ændret regnskabspraksis på forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, som tidligere har været målt til dagsværdi, men som nu måles til amortiseret kostpris. Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstallene, da selskabet har anvendt lempelsen i overgangsbekendtgørelsen, der giver mulighed for, at kostprisen på gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendommen kan opgøres til dagsværdien på den seneste balancedag før overgangen til ny regnskabspraksis, hvilket er den 1. januar 2015.

Ændringerne har ikke påvirket årets resultat efter skat, balancesum og egenkapital.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter fra udlejede boliger m.v. indregnes på forfaldstidspunktet.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, planlagt og løbende vedligeholdelse, ejendomsopsætning samt administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af låneomkostninger samt realiserede kursgevinster på indfrieede realkreditlån.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

#### **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.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Op- og nedskrivninger i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

I posten periodeafgrænsningsposter under aktiverne, medtages afholdte udgifter som vedrører den efterfølgende regnskabsperiode.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger indeholder bankindeståender.

#### **Selskabsskat**

Der afsættes ikke aktuel eller udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

## **Ejendomsselskabet Rytterparken P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

## Ejendomsselskabet Rytterparken P/S

### Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		10.903.405	10.986.877
Driftsomkostninger		<u>-4.193.913</u>	<u>-4.447.599</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.709.492</b>	<b>6.539.278</b>
Værdireguleringer investeringsejendomme	1	<u>-14.700.000</u>	<u>29.616.585</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7.990.508</b>	<b>36.155.863</b>
Finansielle indtægter	2	1.351.395	1.602
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.806.841</u>	<u>-3.892.521</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8.445.954</b>	<b>32.264.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-8.445.954</u>	<u>32.264.944</u>
		<b>-8.445.954</b>	<b>32.264.944</b>

**Ejendomsselskabet Rytterparken P/S****Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>167.000.000</u>	<u>181.700.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>167.000.000</u></b>	<b><u>181.700.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>167.000.000</u></b>	<b><u>181.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Lejertilgodehavender		10.146	47.071
Andre tilgodehavender		0	1.152.442
Periodeafgrænsningsposter		<u>734.815</u>	<u>115.288</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>744.961</u></b>	<b><u>1.314.801</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.163.889</u></b>	<b><u>9.297.529</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.908.850</u></b>	<b><u>10.612.330</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>168.908.850</u></b>	<b><u>192.312.330</u></b>

## Ejendomsselskabet Rytterparken P/S

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		23.142.861	31.588.815
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>23.643.861</b>	<b>32.089.815</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		131.116.234	118.351.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.594.435	37.797.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b>140.710.669</b>	<b>156.148.395</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		616.729	0
Gæld til "Deposita"		2.501.046	2.789.062
Forudbetalt leje		1.087.461	1.089.574
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.783	187.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.535	0
Anden gæld		249.766	8.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.554.320</b>	<b>4.074.120</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>145.264.989</b>	<b>160.222.515</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>168.908.850</b>	<b>192.312.330</b>
Virksomhedens aktiviteter	8		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	9		
Eventualforpligtelser	10		

## Ejendomsselskabet Rytterparken P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2015	2014
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering, af ejendom	-14.700.000	26.903.000
Værdiregulering, af gæld	0	2.713.585
	<b>-14.700.000</b>	<b>29.616.585</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Realiserede kursgevinster	1.351.395	0
Renteindtægter, andet	0	1.602
	<b>1.351.395</b>	<b>1.602</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, gæld til tidligere tilknyttet virksomhed	-254.353	-474.129
Prioritetsrenter	-1.469.235	-3.412.724
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-5.558	-5.668
Renter til tilknyttet virksomhed	-39.977	0
Renteomkostninger, bank	-33.633	0
Afskrivning af låneomkostninger	-2.851	0
Renteomkostninger andet	-1.234	0
	<b>-1.806.841</b>	<b>-3.892.521</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	154.799.400	154.799.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>154.799.400</b>	<b>154.799.400</b>
Dagsværdireguleringer primo	26.900.600	-2.400
Årets værdireguleringer	-14.700.000	26.903.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>12.200.600</b>	<b>26.900.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>167.000.000</b>	<b>181.700.000</b>

Afkast:

2015: Der henvises til note 9.

2014, 5,0%

2013, 4,73%

## Ejendomsselskabet Rytterparken P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2015	2014
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Selskabets kapitalgrundlag andrager kr. 501.000 fordelt i kommanditaktier á 1 kr. eller multipla heraf.

### 6. Egenkapital

	Pr. 1. januar 2015	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2015
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	31.588.815	-8.445.954	23.142.861
	<b>32.089.815</b>	<b>-8.445.954</b>	<b>23.643.861</b>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	131.116.234	-616.729	128.790.710
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.594.435	0	9.594.434
	<b>140.710.669</b>	<b>-616.729</b>	<b>138.385.144</b>

### 8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

### 9. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi der pr. 31. december 2015 er baseret på vurderingen i forbindelse med salg af selskabet pr. 30. november 2015.

### 10. Panthæftelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 167.000.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkautions 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 2015 tkr. 1.386.678.