

# **Ejendomsselskabet Rosavej P/S**

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

CVR-nr. 33264364

## **Årsrapport for 2014**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. april 2015

---

Anette Lonsdale  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

## **Ejendomsselskabet Rosavej P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Rosavej P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264364
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
Hjemstedskommune	Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Berg , Formand Anette Lonsdale Torben Kjær Kristensen
<b>Direktion</b>	Anette Lonsdale
<b>Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne.</b>	København Ejendomme Holding ApS c/o DnB Bank ASA Filial Danmark Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

## **Ejendomsselskabet Rosavej P/S**

### **Ledelsepåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Rosavej 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2015

### **Direktion**

Anette Lonsdale

### **Bestyrelse**

Bjørn Berg  
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

## **Ejendomsselskabet Rosavej P/S**

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

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rosavej P/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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, 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 med forbehold.

#### **Forbehold**

##### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2013 indeholdt et forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som efter vores opfattelse var værdiansat t.kr. 9.546 for højt. Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2014 indeholder derfor også et forbehold for dette forholds indvirkning på resultatopgørelsen for 2014 samt for sammenligningstillene for regnskabsåret 2013.

##### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. april 2015

**Ernst & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## **Ejendomsselskabet Rosavej P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rosavej P/S for 2014 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Driftsomkostninger**

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme samt urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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 nominel 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Forpligtelser såsom prioritetsgæld, der er forbundne med investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Ejendomsselskabet Rosavej P/S****Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014**

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		2.901.731	2.838.941
Driftsomkostninger		<u>-1.726.095</u>	<u>-1.382.812</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>1.175.636</b>	<b>1.456.129</b>
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	15.162.897	849.781
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.338.533</b>	<b>2.305.910</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.630.138	-1.630.405
<b>Årets resultat</b>		<b>14.708.395</b>	<b>675.505</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>14.708.395</u>	<u>675.505</u>
		<b>14.708.395</b>	<b>675.505</b>

Ejendomsselskabet Rosavej P/S

Balance 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	78.200.000	64.046.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>78.200.000</b>	<b>64.046.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.200.000</b>	<b>64.046.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Lejertilgodehavender		15.472	23.697
Andre tilgodehavender		37.986	0
Periodeafgrænsningsposter		13.171	36.734
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.629</b>	<b>60.431</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>598.129</b>	<b>715.534</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>664.758</b>	<b>775.965</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>78.864.758</b>	<b>64.821.965</b>

## Ejendomsselskabet Rosavej P/S

### Balance 31. december 2014

		kr.	kr.
	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	4	501.000	501.000
Overført resultat		4.197.998	-10.510.397
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b>4.698.998</b>	<b>-10.009.397</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		44.002.442	45.011.339
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.351.000	28.351.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>72.353.442</b>	<b>73.362.339</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til "Deposita"		725.433	709.944
Forudbetalt leje		272.361	236.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser		160.296	84.533
Gæld til tilknyttede virksomheder		373.463	373.463
Anden gæld		280.765	64.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.812.318</b>	<b>1.469.023</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>74.165.760</b>	<b>74.831.362</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>78.864.758</b>	<b>64.821.965</b>
Virksomhedens aktiviteter	7		
Regnskabsmæssige skøn og estimater	8		
Eventualforpligtelser	9		
Oplysning om koncernregnskaber	10		

## Ejendomsselskabet Rosavej P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld</b>		
Værdiregulering af ejendom	14.154.000	0
Værdiregulering af gæld	1.008.897	849.781
	<b>15.162.897</b>	<b>849.781</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-355.637	-355.637
Prioritetsrenter	-1.268.833	-1.268.833
Renteudgifter, andet	-5.668	-5.933
Renteudgifter, bank	0	-2
	<b>-1.630.138</b>	<b>-1.630.405</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	71.853.400	71.853.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>71.853.400</b>	<b>71.853.400</b>
Dagsværdireguleringer primo	-7.807.400	-7.807.400
Årets reguleringer	14.154.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.346.600</b>	<b>-7.807.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>78.200.000</b>	<b>64.046.000</b>
Afkastkrav:		
2014, 4,8%		
2013, 3,48%		

## Ejendomsselskabet Rosavej P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2014	2013
<b>4. Selskabskapital</b>		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

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

### 5. Egenkapital

kr.	Pr. 1. januar 2014	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2014
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-10.510.397	14.708.395	4.197.998
	<b>-10.009.397</b>	<b>14.708.395</b>	<b>4.698.998</b>

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.002.442	0	44.002.442
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.351.000	0	28.351.000
	<b>72.353.442</b>	<b>0</b>	<b>72.353.442</b>

### 7. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

**Noter**

kr.

kr.

**8. Regnskabsmæssige skøn og estimater**

Selskabets ejendom indregnes i balancen til en skønnet markedsværdi baseret på en ekstern valuars vurdering af ejendommen ved udgangen af 2014. Den eksterne valuars vurdering er opgjort på grundlag af en Discounted-Cash-Flow (DCF) model, der indeholder skøn over fremtidige pengestrømme og aftastkrav. Ejendommens pengestrømme er skønnet og budgetteret på grundlag af selskabets eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger samt skøn over pengestrømme ved frasalg af lejligheder.

**9. Panthæftelser og eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på t.kr. 78.200.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskylnerkautions 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 2014 tkr. 1.397.457.

**10. Oplysning om koncernregnskaber**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 71 kan det oplyses at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab DNB ASA, Norge. Koncernregnskabet kan rekvireres hos DNB ASA Group Head Office, Dronning Eufemias gate 30, Bjørvika, Oslo, Norway.