

Aktieselskabet Rosengårdcentret

CVR-nr. 15503084

Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 07.12.2012.

Dirigent

Navn: Jesper Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.09.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aktieselskabet Rosengårdcentret
Ørbækvej 75
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 15503084

Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

Bestyrelse

Ove Jensen, formand
Karsten Buschard
Helle Ghodt Kronholm
Hasse Larsen
Jesper Larsen

Direktion

Carsten Lindblad

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for Aktieselskabet Rosengårdcentret.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.11.2012

Direktion

Carsten Lindblad

Bestyrelse

Ove Jensen
formand

Karsten Buschard

Helle Ghodt Kronholm

Hasse Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Aktieselskabet Rosengårdcentret

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet Rosengårdcentret for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

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. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15.11.2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje en del af Rosengårdcentret samt at opkøbe, besidde og sælge andele i moderselskabet, I/S Rosengårdcentret. Dette sker direkte eller ved deltagelse i virksomheder, der har dette som formål.

Der henvises til moderselskabet, I/S Rosengårdcentret for en uddybning af aktivitet m.m. Årsrapporten for moderselskabet er tilgængelig på www.difko.dk.

Selskabet har i årets løb solgt det 100% ejede datterselskab, OPSA 35 A/S til moderselskabet I/S Rosengårdcentret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 22,7 mio.kr., hvori indgår værdiregulering af investeringsejendom med -15,9 mio.kr. efter skat.

Resultatet skal ses i sammenhæng med koncernregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Fremtiden

Der er sammen med moderselskabet I/S Rosengårdcentret igangsat en salgsproces.

Som følge af den igangværende salgsproces har bestyrelsen valgt ikke at udmelde forventninger til resultatet for 2012/13.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes løbende i takt med at de finder sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringer af ejendomme samt tilhørende finansielle forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Via resultatdisponeringen henføres værdireguleringer fratrukket udskudt skat på særskilt konto "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til moderselskabet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og gebyrer.

Skat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet har indtil afhændelsen været sambeskattet med datterselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger 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:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommene fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommene fremgår af noten til investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes 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.

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, og ændringer i værdiansættelsen indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”. Ved disponering af årets resultat henføres beløbet til reserve for opskrivning under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Nettoomsætning		37.386	35.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(21.221)	(49.436)
Bruttoresultat		16.165	(13.931)
Af- og nedskrivninger		(859)	(523)
Administrationsomkostninger		(597)	(834)
Andre driftsomkostninger		(4.589)	(3.238)
Driftsresultat		10.120	(18.526)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.771	10.592
Andre finansielle indtægter		0	77
Andre finansielle omkostninger	1	(2.194)	(1.066)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		24.697	(8.923)
Skat af ordinært resultat	2	(1.953)	4.871
Årets resultat		22.744	(4.052)
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		45.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	10.592
Andre reserver		(15.916)	(37.077)
Overført resultat		(6.740)	22.433
		22.744	(4.052)

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		688.503	620.732
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		300	1.158
Materielle anlægsaktiver	3	<u>688.803</u>	<u>621.890</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	63.630
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>0</u>	<u>63.630</u>
Anlægsaktiver		<u>688.803</u>	<u>685.520</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.885	2.500
Andre tilgodehavender		1.437	4.594
Tilgodehavende selskabsskat		687	0
Tilgodehavender		<u>8.009</u>	<u>7.094</u>
Likvide beholdninger		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.010</u>	<u>7.095</u>
Aktiver		<u><u>696.813</u></u>	<u><u>692.615</u></u>

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	87.000	87.000
Reserve for opskrivninger		133.005	148.921
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	39.210
Overført overskud eller underskud		<u>272.264</u>	<u>239.794</u>
Egenkapital		<u>492.269</u>	<u>514.925</u>
Udskudt skat	6	<u>91.900</u>	<u>89.920</u>
Hensatte forpligtelser		<u>91.900</u>	<u>89.920</u>
Gæld til realkreditinstitutter		81.877	57.994
Anden gæld		<u>8.371</u>	<u>10.309</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>90.248</u>	<u>68.303</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.151	0
Bankgæld		14.529	6.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.226	10.199
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.439	1.428
Skyldig selskabsskat		0	1.184
Anden gæld		<u>51</u>	<u>185</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.396</u>	<u>19.467</u>
Gældsforpligtelser		<u>112.644</u>	<u>87.770</u>
Passiver		<u>696.813</u>	<u>692.615</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

	Virksom- hedskapi- tal t.kr.	Reserve for op- skrivnin- ger t.kr.	Reserve for netto- opskriv- ning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller un- derskud t.kr.	Forslag til udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	87.000	148.921	39.210	239.794	0	514.925
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	(45.400)	(45.400)
Overført til reserver	0	0	(39.210)	39.210	0	0
Årets resultat	0	(15.916)	0	(6.740)	45.400	22.744
Egenkapital ultimo	87.000	133.005	0	272.264	0	492.269

Noter

	<u>2011/12</u> t.kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	825	133
Renteomkostninger i øvrigt	1.366	931
Øvrige finansielle omkostninger	3	2
	<u>2.194</u>	<u>1.066</u>
	<u>2011/12</u> t.kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	1.884
Ændring af udskudt skat	1.980	(6.755)
Regulering vedrørende tidligere år	(27)	0
	<u>1.953</u>	<u>(4.871)</u>
	<u>Investe- ringsejen- domme</u> t.kr.	<u>Andre an- læg, drifts- materiel og inventar</u> t.kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	422.119	2.613
Tilgange	88.201	0
Kostpris ultimo	<u>510.320</u>	<u>2.613</u>
Opskrivninger primo	198.613	0
Årets opskrivninger	(20.430)	0
Opskrivninger ultimo	<u>178.183</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.455)
Årets afskrivninger	0	(858)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(2.313)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>688.503</u>	<u>300</u>

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder t.kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	24.420
Afgange	(24.420)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	39.210
Tilbageførsel ved afgang	(39.210)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

5. Virksomhedskapital

Der er udstedt 1 aktie a nom. 87 mio.kr. Der har ikke været bevægelser i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

6. Udskudt skat

Hensat udskudt skat vedrører primært bygninger på lejet grund.

	Forfald in- den 12 må- neder 2010/11 t.kr.	Forfald in- den 12 må- neder 2011/12 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2011/12 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2011/12 t.kr.
7. Langfristede gældsfor- pligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.151	81.877	76.692
Anden gæld	0	0	8.371	8.371
	0	1.151	90.248	85.063

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld i ejendommen.

Bankindestående er deponeret til sikkerhed for I/S Rosengårdcentret.

Noter

Kontraktlige forpligtelser

Grundlejekontrakt med moderselskabet, I/S Rosengårdcentret. Årlig leje udgør p.t. 1.544 t.kr. Kontrakten er uopsigelig indtil 01.08.2044.

Administrationsaftale sammen med I/S Rosengårdcentret overfor RGC Management A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Kautions- og garantistillelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for sambeskatningsenhedens samlede skat. Sambeskatningen er ophørt i løbet af regnskabsåret.

9. Ejerforhold

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

I/S Rosengårdcentret, Odense

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

I/S Rosengårdcentret, Odense