

**Tulipanparken, Brøndby ApS**

**CVR-nr. 27922228**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 01.03.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Sara Schjøtt

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Egenkapitalopgørelse for 2012	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Tulipanparken, Brøndby ApS  
Strandvejen 58, 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27922228

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Tulipanparken, Brøndby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26.02.2013

### **Direktion**

Peter Haahr Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Tulipanparken, Brøndby ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tulipanparken, Brøndby ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26.02.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

## 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og rabatter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.667.130</b>	<b>10.018</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(30.519.812)	(4.676)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(4.393.293)</u>	<u>2.416</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(24.245.975)</b>	<b>7.758</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.113
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(701.597)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.380.022)</u>	<u>(3.839)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(27.327.594)</b>	<b>5.032</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>6.831.898</u>	<u>(1.258)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(20.495.696)</u></b>	<b><u>3.774</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(20.495.696)</u>	<u>3.774</u>
		<b>(20.495.696)</b>	<b>3.774</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		117.500.000	144.050
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>117.500.000</u>	<u>144.050</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>117.500.000</u>	 <u>144.050</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.881	13
Andre tilgodehavender		22.805	167
<b>Tilgodehavender</b>		<u>146.686</u>	<u>180</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>146.686</u>	 <u>180</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>117.646.686</u>	 <u>144.230</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Overført overskud eller underskud		18.554.206	39.050
<b>Egenkapital</b>		<b>18.679.206</b>	<b>39.175</b>
Udskudt skat	4	905.189	9.633
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>905.189</b>	<b>9.633</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.317.438	70.348
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>72.317.438</b>	<b>70.348</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.423.445	2.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.375	53
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.237.062	14.757
Skyldig selskabsskat		1.896.378	1.816
Anden gæld		6.140.593	6.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.744.853</b>	<b>25.074</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>98.062.291</b>	<b>95.422</b>
<b>Passiver</b>		<b>117.646.686</b>	<b>144.230</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	39.049.902	39.174.902
Årets resultat	0	(20.495.696)	(20.495.696)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>18.554.206</b>	<b>18.679.206</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.896.378	1.816
Ændring af udskudt skat	<u>(8.728.276)</u>	<u>(558)</u>
	<b><u>(6.831.898)</u></b>	<b><u>1.258</u></b>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		122.682.277
Tilgange		<u>3.969.812</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>126.652.089</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		21.367.723
Årets dagsværdireguleringer		<u>(30.519.812)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(9.152.089)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>117.500.000</u></b>

Nedskrivning af investeringsejendomme er sket på grundlag af 2 uafhængige mæglervurderinger pr. 31.12.2012, hvor et gennemsnit heraf er anvendt.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125.000	1,00	125.000
	<b><u>125.000</u></b>		<b><u>125.000</u></b>

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.044.256	9.674
Gældsforpligtelser	<u>(1.139.067)</u>	<u>(41)</u>
	<b><u>905.189</u></b>	<b><u>9.633</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.356	2.423.445	72.317.438	57.164.298
	<b>2.356</b>	<b>2.423.445</b>	<b>72.317.438</b>	<b>57.164.298</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på 87.007 t.kr. i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er stillet sikkerhed ved pant i selskabets ejendom med 28.837 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom for 2012 er 117.500 t.kr.

## 8. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt beslægtet virksomhed.