

# **Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S**

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

CVR-nr. 33264569

## **Årsrapport for 2013**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2014

---

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 Rødovrevej P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020 (administrator)
Telefax	70302021 (administrator)
CVR-nr.	33264569
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
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 Nor Bank ASA Filial Danmark Dampfærgevej 28, 2100 København Ø
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## **Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Rødovrevej 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2014

### **Direktion**

Anette Lonsdale

### **Bestyrelse**

Bjørn Berg  
Formand

Anette Lonsdale

Torben Kjær Kristensen

## **Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S**

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

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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**

I henhold til selskabets regnskabspraksis måles selskabets investeringsejendom til dagsværdi. Selskabet har i forbindelse med regnskabsafslutningen indhentet vurdering fra en ekstern valuar. Den eksterne valuar har vurderet ejendommens dagsværdi på baggrund af den nuværende stand og benyttelse. Den eksterne valuar har pr. 31. december 2013 vurderet ejendommens værdi til t.kr. 84.500 (t.kr. 78.000 pr. 31. december 2012). Som anført i årsregnskabet er investeringsejendommen indregnet i balancen med tkr. 89.097 pr. 31. december 2013 (t.kr. 89.097 pr. 31. december 2012). Det er derfor vores opfattelse, at Investeringsejendommen er værdiansat tkr. 4.597 for højt pr. 31. december 2013 (t.kr. 11.097 for højt pr. 31. december 2012). Som konsekvens heraf er egenkapital opgjort for højt med t.kr. 4.597 pr. 31. december 2013 (t.kr. 11.097 pr. 31. december 2012).

##### **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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. maj 2014

#### **Ernst & Young**

##### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## **Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S for 2013 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, ejendomsparasing 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 ud fra en af ledelsen fastsat afkastprocent.

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.

#### **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 Rødovrevej P/S****Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013**

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
Lejeindtægter		5.667.979	5.588.096
Driftsomkostninger		<u>-2.564.133</u>	<u>-2.405.659</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.103.846</b>	<b>3.182.437</b>
Værdiregulering investeringsejendomme og gæld	1	1.303.975	-206.139
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.407.821</b>	<b>2.976.298</b>
Finansielle indtægter	2	0	4.847
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.345.076</u>	<u>-2.481.576</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.062.745</b>	<b>499.569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.062.745</b>	<b>499.569</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.062.745</u>	<u>499.569</u>
		<b>2.062.745</b>	<b>499.569</b>

**Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S****Balance 31. december 2013**

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	89.097.000	89.097.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>89.097.000</b>	<b>89.097.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.097.000</b>	<b>89.097.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Lejertilgodehavender		15.781	49.602
Andre tilgodehavender		3.561	151.776
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.342</b>	<b>201.378</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.889.167</b>	<b>3.042.518</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.908.509</b>	<b>3.243.896</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>93.005.509</b>	<b>92.340.896</b>

**Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S****Balance 31. december 2013**

		kr.	kr.
	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	5	501.000	501.000
Overført resultat		-7.027.222	-9.089.968
<b>Egenkapital i alt</b>	6	<b>-6.526.222</b>	<b>-8.588.968</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		69.069.124	70.373.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.597.151	28.597.151
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	7	<b>97.666.275</b>	<b>98.970.250</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til "Deposita"		1.384.630	1.349.011
Forudbetalt leje		385.885	357.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.959
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.929	19.929
Anden gæld		75.012	228.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.865.456</b>	<b>1.959.614</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>99.531.731</b>	<b>100.929.864</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>93.005.509</b>	<b>92.340.896</b>
Virksomhedens formål	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Oplysning om koncernregnskaber	11		

## Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2013	2012
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld</b>		
Værdiregulering, af ejendom	0	0
Urealiserede kurstab	1.303.975	-206.139
	<b>1.303.975</b>	<b>-206.139</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	0	4.847
Realiserede kursgevinster	0	0
	<b>0</b>	<b>4.847</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, gæld tilknyttet virksomhed	-358.725	-520.151
Prioritetsrenter	-1.980.378	-1.947.003
Renteudgifter Komplementarselskabet Rødovrevej ApS	-5.933	-14.397
Renteudgifter, kreditorer	-40	-25
	<b>-2.345.076</b>	<b>-2.481.576</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	96.118.718	96.118.718
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>96.118.718</b>	<b>96.118.718</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.021.718	-7.021.718
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.021.718</b>	<b>-7.021.718</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>89.097.000</b>	<b>89.097.000</b>

## Ejendomsselskabet Rødovrevej P/S

### Noter

	kr.	kr.
	2013	2012
<b>5. Selskabskapital</b>		
Aktiekapital pr. 31. december	501.000	501.000
	<b>501.000</b>	<b>501.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

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

### 6. Egenkapital

kr.	Pr. 1. januar 2013	Forslag til årets resultat fordeling	Pr. 31. december 2013
Selskabskapital	501.000		501.000
Overført resultat	-9.089.967	2.062.745	-7.027.222
	<b>-8.588.967</b>	<b>2.062.745</b>	<b>-6.526.222</b>

Ledelsen har konstateret, at selskabet har en negativ egenkapital. Ledelsen har sikret fortsat finansiering af virksomheden, som minimum til udgangen af 2014. Kapitalen forventes reetableret i forbindelse med løbende udvikling og deraf følgende værdiregulering af ejendommen frem mod senere afhændelse.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	69.069.124	0	69.069.124
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.597.151	0	28.597.151
	<b>97.666.275</b>	<b>0</b>	<b>97.666.275</b>

### 8. Virksomhedens aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive investeringsejendom.

**Noter**

kr.

kr.

**9. Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommen blev erhvervet ved udgangen af 2010 til anslået markedsværdi. Der er indhentet ekstern vurdering af ejendommen ved udgangen af 2013, hvor ejendommen er værdiansat henholdsvis som fuldt udlejet ( 84.500 t.kr. ) samt værdiansat som uudlejet ( 96.958 t.kr.). I vurderingen af ejendommen som udlejet, er benyttet den nettoindtjening som er budgetteret for ejendommen i 2014 og et afkast på 4,74 %. I vurderingen af ejendommen som ledig til salg, er der taget udgangspunkt i kendte kvadratmeter priser på salg der er gennemført i 2013 i området hvor ejendommen er beliggende.

Ledelsen har ved værdiansættelsen valgt at tage udgangspunkt i en vurdering af ejendommen som ledig til salg. Der er herefter foretaget en reduktion, som følge af forventet liggetid mv. Der er således usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendomsinvesteringen er struktureret således, at den muliggør salg af enkeltstående lejligheder ved ledighed. DNB koncernen har finansiell evne til løbende at vurdere strategien for sit ejerskab og eventuelt realisere enkelte lejligheder ved ledighed. Det er derfor vurderet, at værdiansættelsen af ejendommen som uudlejet vil være retningsgivende for selskabets vurdering til dagsværdien.

**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 2013 på t.kr. 89.097.

Herudover er der stillet sikkerhed i investeringsejendom over for ejerforeningen for i alt tkr. 3.225.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskylnerkaution 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 2013 tkr. 1.405.440.

**11. 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.