

Rungsted Detail ApS

Hovedgaden 41

2970 Hørsholm

CVR-nr. 28 28 68 21

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Hørsholm den 9. maj 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

Rungsted Detail ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Rungsted Detail 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2. maj 2016

Direktion



Jesper Vissing
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rungsted Detail ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rungsted Detail ApS 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, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 2. maj 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

Rungsted Detail ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Rungsted Detail ApS Hovedgaden 41 2970 Hørsholm
CVR-nr.	28 28 68 21
Stiftelsesdato	3. december 2004
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Jesper Vissing, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg
Advokat	Advokatfirmaet Kromann Reumert Jesper Aabenhus Rasmussen Rådhuspladsen 3 8000 Århus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter investering og udlejning af fast ejendom samt virksomhed, der efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 8.231.677, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 89.192.772, og en egenkapital på kr. 35.877.272.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Rungsted Detail ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.154.037	2.982.559
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>643.970</u>	<u>-87.575</u>
Driftsresultat		3.798.007	2.894.984
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-71.588	-5.000
Finansielle indtægter	2	6.069.808	2.345
Finansielle omkostninger	3	<u>-937.001</u>	<u>-1.251.670</u>
Resultat før skat		8.859.226	1.640.659
Skat af årets resultat	4	<u>-627.549</u>	<u>-201.536</u>
Årets resultat		<u>8.231.677</u>	<u>1.439.123</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Overført resultat		<u>6.231.677</u>	<u>1.439.123</u>
		<u>8.231.677</u>	<u>1.439.123</u>

Rungsted Detail ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>67.800.000</u>	<u>67.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>67.800.000</u>	<u>67.200.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	5.193.557	3.116.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	200.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	<u>9.313.551</u>	<u>385.121</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>14.707.108</u>	<u>3.501.121</u>
Anlægsaktiver		<u>82.507.108</u>	<u>70.701.121</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.323.617	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		96.309	0
Andre tilgodehavender		<u>2.668.751</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>6.088.677</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>596.987</u>	<u>297.197</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.685.664</u>	<u>297.197</u>
Aktiver		<u>89.192.772</u>	<u>70.998.318</u>

Rungsted Detail ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Reserve for opskrivninger		2.166.000	0
Overført resultat		31.561.272	25.329.595
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	9	35.877.272	25.479.595
Hensættelser til udskudt skat		4.907.802	4.280.253
Hensatte forpligtelser		4.907.802	4.280.253
Gæld til realkreditinstitutter		30.702.760	31.225.103
Gæld til banker		3.600.000	0
Gæld til associerede virksomheder		9.894.663	3.676.566
Langfristede gældsforpligtelser	10	44.197.423	34.901.669
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.674.949	2.838.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.450	14.455
Anden gæld		527.876	3.483.599
Kortfristede gældsforpligtelser		4.210.275	6.336.801
Gældsforpligtelser		48.407.698	41.238.470
Passiver		89.192.772	70.998.318
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rungsted Detail ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes efter faktureringskriteriet. Al omsætning opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter mv. i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventedeafkast og et af ledelsen vurderet markedskomformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Varebeholdninger opskrives til genanskaffelsesværdi, såfremt denne er højere.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommene måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014
1. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	43.970	-87.575
	<u>643.970</u>	<u>-87.575</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.799	0
Andre finansielle indtægter	6.058.009	2.345
	<u>6.069.808</u>	<u>2.345</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	343.813	276.302
Andre finansielle omkostninger	593.188	975.368
	<u>937.001</u>	<u>1.251.670</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	627.549	201.536
	<u>627.549</u>	<u>201.536</u>

Noter

	2015	2014
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>50.765.266</u>	<u>50.765.266</u>
Kostpris ultimo	<u>50.765.266</u>	<u>50.765.266</u>
Dagsværdireguleringer primo	16.434.734	16.434.734
Årets reguleringer	<u>600.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>17.034.734</u>	<u>16.434.734</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>67.800.000</u>	<u>67.200.000</u>

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af af dagsværdien pr. 31. december 2015. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 5,60%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. -2,9 mio. kr. og +3,2 mio. kr.

Noter

	2015	2014
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	3.121.000	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	0	3.121.000
Afgang i årets løb	-16.855	0
Kostpris ultimo	3.104.145	3.121.000
Opskrivninger primo	-5.000	0
Opskrivninger	2.166.000	0
Årets resultat	-71.588	-5.000
Opskrivninger ultimo	2.089.412	-5.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.193.557	3.116.000

7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
RD Bolig ApS	Hørsholm	100,00	3.044.412	-71.588
RD Bolig ApS (opskrivninger)	Hørsholm	100,00	2.166.000	0
RD Bolig ApS (reg. anskaf.sum)	Hørsholm	100,00	-16.855	0
			5.193.557	-71.588

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Hørsholm City ApS	Hørsholm	20,00	1.000.000	0
			1.000.000	0

Noter

	2015	2014
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.527.600	1.520.000
Tilgang i årets løb	2.871.461	7.600
Kostpris ultimo	4.399.061	1.527.600
Ændring som følge af valutakursregulering	127.292	0
Opskrivninger ultimo	127.292	0
Dagsværdireguleringer primo	-1.142.479	-617.514
Årets reguleringer	5.929.677	-524.965
Dagsværdireguleringer ultimo	4.787.198	-1.142.479
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.313.551	385.121

9. Egenkapitalopgørelse

	Saldo 01.01.2015	Opskrivning af kapitalandele	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo 31.12.2015
Virksomhedskapital	150.000	0	0	150.000
Reserve for opskrivninger	0	2.166.000	0	2.166.000
Overført resultat	25.329.595	0	6.231.677	31.561.272
Forslag til udbytte	0	0	2.000.000	2.000.000
	25.479.595	2.166.000	8.231.677	35.877.272

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

2011: Kr. 130.000

2012: Kr. 140.000

2013: Kr. 150.000

2014: Kr. 150.000

2015: Kr. 150.000

Noter

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	30.702.760	574.949	24.280.332
Gæld til banker	3.600.000	900.000	0
Gæld til associerede virksomheder	9.894.663	2.200.000	0
	44.197.423	3.674.949	24.280.332

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har indgået bindende aftale om et byggeprojekt, hvor selskabets hæftelser udgør t.kr. 18.348. Heraf har selskabets pengeinstitut stillet bankgaranti for t.kr. 4.253 på vegne af selskabet.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til associerede virksomheder på i alt t.kr. 43.372 er der stillet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 67.800. Pantet udgør t.kr. 57.347.