

## Rungsted Bolig ApS

Hovedgaden 41

2970 Hørsholm

CVR-nr. 28689586

## Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

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



---

Jesper Vissing  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

**Rungsted Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Rungsted Bolig ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 15. april 2016

**Direktion**



Jesper Vissing  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rungsted Bolig ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rungsted Bolig 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 15. april 2016

### Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410

  
Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor

## Rungsted Bolig ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>   | Rungsted Bolig ApS<br>Hovedgaden 41<br>2970 Hørsholm  |
| <b>CVR-nr.</b>        | 28689586  |
| <b>Stiftelsesdato</b> | 21. april 2005  |
| <b>Regnskabsår</b>    | 1. januar 2015 - 31. december 2015  |
| <b>Direktion</b>      | Jesper Vissing, Direktør  |
| <b>Revisor</b>        | Revisionsfirmaet Albrechtsen<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Lindevangs Allé 4<br>2000 Frederiksberg |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens forventning til markedsværdi på baggrund af realiseret handler pr. kvadratmeter boligareal. Opgørelsen baseres på skønsmæssige vurderinger og er derfor behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 3.582.736, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 28.864.758, og en egenkapital på kr. 10.602.817.

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 ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

## Rungsted Bolig ApS

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                            |      | <b>618.081</b>   | <b>659.509</b>   |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver             |      | 3.310.000        | 3.048.290        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>3.928.081</b> | <b>3.707.799</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 592              | 2.516            |
| Finansielle indtægter                                    | 1    | 702.095          | 2.834.062        |
| Finansielle omkostninger                                 | 2    | -270.456         | -379.644         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>4.360.312</b> | <b>6.164.733</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 3    | -777.576         | -149.549         |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>3.582.736</b> | <b>6.015.184</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                  |                  |
| Overført resultat  |      | 3.582.736        | 6.015.184        |
|  |      | <b>3.582.736</b> | <b>6.015.184</b> |

Rungsted Bolig ApS

Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                        | 4    | 24.440.000        | 21.130.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>24.440.000</b> | <b>21.130.000</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 4.416.065         | 3.713.970         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>4.416.065</b>  | <b>3.713.970</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>28.856.065</b> | <b>24.843.970</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 128.331           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                 | 677               |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>0</b>          | <b>129.008</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>8.693</b>      | <b>4.567</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>8.693</b>      | <b>133.575</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>28.864.758</b> | <b>24.977.545</b> |



Rungsted Bolig ApS

Balance 31. december 2015

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 5    | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                        | 6    | 10.477.817        | 6.895.081         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>10.602.817</b> | <b>7.020.081</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 928.478           | 150.902           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>928.478</b>    | <b>150.902</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 14.864.000        | 14.864.000        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 571.596           | 1.026.069         |
| Anden gæld                               |      | 1.456.560         | 1.428.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 7    | <b>16.892.156</b> | <b>17.318.069</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 2.100             | 1.988             |
| Anden gæld                               |      | 439.207           | 486.505           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>441.307</b>    | <b>488.493</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>17.333.463</b> | <b>17.806.562</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>28.864.758</b> | <b>24.977.545</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 8    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger    | 9    |                   |                   |

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rungsted Bolig 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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

Indtægter består af lejeindtægter, som indregnes på forfaldstidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

### 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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme.

Da investeringsejendomme løbende vurderes til markedsværdi foretages der ikke afskrivninger på disse.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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 acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Noter

|   | 2015              | 2014              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>                                     |                   |                   |
| Andre finansielle indtægter   | 702.095           | 2.834.062         |
|   | <b>702.095</b>    | <b>2.834.062</b>  |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                                  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 36.088            | 10.411            |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 234.368           | 369.233           |
|   | <b>270.456</b>    | <b>379.644</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                    |                   |                   |
| Årets regulering af udskudt skat                                    | 777.576           | 150.902           |
| Regulering af tidligere års skat                                    | 0                 | -1.353            |
|   | <b>777.576</b>    | <b>149.549</b>    |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                                     |                   |                   |
| Kostpris primo  | 17.567.275        | 17.567.275        |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>17.567.275</b> | <b>17.567.275</b> |
| Dagsværdireguleringer primo   | 3.562.725         | 2.732.725         |
| Årets reguleringer  | 3.310.000         | 830.000           |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                                 | <b>6.872.725</b>  | <b>3.562.725</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 | <b>24.440.000</b> | <b>21.130.000</b> |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>  |                   |                   |
| Saldo primo   | 125.000           | 125.000           |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>125.000</b>    | <b>125.000</b>    |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

|                             | 2015              | 2014             |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| <b>6. Overført resultat</b> |                   |                  |
| Saldo primo                 | 6.895.081         | 879.897          |
| Årets tilgang               | 3.582.736         | 6.015.184        |
| <b>Saldo ultimo</b>         | <b>10.477.817</b> | <b>6.895.081</b> |

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 14.864.000            | 0                        | 12.706.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 571.596               | 0                        | 0                     |
| Anden gæld                        | 1.456.560             | 0                        | 0                     |
|                                   | <b>16.892.156</b>     | <b>0</b>                 | <b>12.706.000</b>     |

**8. 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.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for VAM ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

I selskabets investeringsejendom som regnskabsmæssigt har en værdi på 24.440 TDKK er tinglyst ejerpantebrev nom. 3.000 TDKK til sikkerhed for engagement med pengeinstitut og tinglyst ejerpantebrev nom. 14.9 MDKK til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Selskabet har stillet transport i lejeindtægter og salgspvenu til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Udover ovenstående er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**10. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens forventning til markedsværdi på baggrund af realiseret handler pr. kvadratmeter boligareal.

Ændringen af salgsværdi pr. kvadratmeter boligareal med 5 % vil i op- eller nedadgående retning påvirke værdien af ejendommen med hhv. t.kr. 1.222 eller t.kr. - 1.222.

Opgørelsen baseres på en skønsmæssig vurdering og er derfor behæftet med usikkerhed.