

ERHVERVSSTYRELSEN

# Rungsted Havn 1 ApS

Bolbro Villavej 1 B, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 30 55 10 44

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2016.



Susanne Janholt Larsson  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rungsted Havn 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 31. maj 2016

**Direktion**



Susanne Janholt Larsson

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Rungsted Havn 1 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rungsted Havn 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

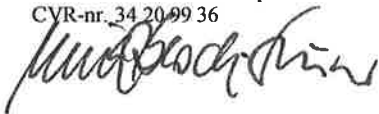
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

København, den 31. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rungsted Havn 1 ApS Bolbro Villavej 1 B 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 30 55 10 44
	Stiftet: 27. juni 2007
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Susanne Janholt Larsson
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er at udøve virksomhed med at eje og udleje investeringsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.205 t.kr. mod 1.024 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -30 t.kr. mod 1.997 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Rungsted Havn 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af erhvervslejemål og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes løn til direktionen, honorar til revisor og øvrige kontoromkostninger samt afskrivninger.

##### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en kostpris på under kr. 12.800 eller en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer (noterede), der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	1.205.142	1.024
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-630.825	-885
<b>Bruttoresultat</b>	<b>574.317</b>	<b>139</b>
Administrationsomkostninger	-513.642	-542
Andre driftsindtægter	0	3.171
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-10.814	-64
<b>Driftsresultat</b>	<b>49.861</b>	<b>2.704</b>
Andre finansielle indtægter	7	0
Øvrige finansielle omkostninger	-83.036	-116
<b>Resultat før skat</b>	<b>-33.168</b>	<b>2.588</b>
1 Skat af årets resultat	3.497	-591
<b>Årets resultat</b>	<b>-29.671</b>	<b>1.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	172.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.997
Disponeret fra overført resultat	-201.671	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-29.671</b>	<b>1.997</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.440	100
2	Investeringsejendomme	16.700.000	16.700
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.762.440</u>	<u>16.800</u>
	Deposita	169.553	170
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>169.553</u>	<u>170</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.931.993</u></b>	<b><u>16.970</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	209.389	185
	Andre tilgodehavender	11.679	0
	Periodeafgrænsningsposter	19.266	30
	Tilgodehavender i alt	<u>240.334</u>	<u>215</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	150.150	450
	Værdipapirer i alt	<u>150.150</u>	<u>450</u>
	Likvide beholdninger	280.785	194
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>671.269</u></b>	<b><u>859</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.603.262</u></b>	<b><u>17.829</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
4 Overført resultat	8.920.222	9.259
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	172.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.217.222</b>	<b>9.384</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.840.271	2.844
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.840.271</b>	<b>2.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.702.294	4.817
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.702.294	4.817
Kortfristet del af langfristet gæld	126.666	127
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	21
Selskabsskat	0	48
Anden gæld	524.623	437
Periodeafgrænsningsposter	162.186	151
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	843.475	784
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.545.769</b>	<b>5.601</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.603.262</b>	<b>17.829</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	48
Årets regulering af udskudt skat	-3.497	543
	<u>-3.497</u>	<u>591</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	16.913.789	16.914
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u>16.913.789</u>	<u>16.914</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-213.789	-214
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<u>-213.789</u>	<u>-214</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>16.700.000</u>	<u>16.700</u>

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,15
Højeste afkastprocent	4,65
Laveste afkastprocent	3,65

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.782 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.217 t.kr. til 7.827 t.kr.

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	9.258.879	7.317
Årets overførte overskud eller underskud	-201.671	1.997
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-136.986	-55
	<b>8.920.222</b>	<b>9.259</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	172.000	0
	<b>172.000</b>	<b>0</b>

**Noter**

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	126.666	4.111.167	4.828.960	4.944
	<b>126.666</b>	<b>4.111.167</b>	<b>4.828.960</b>	<b>4.944</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.829 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.700 t.kr.