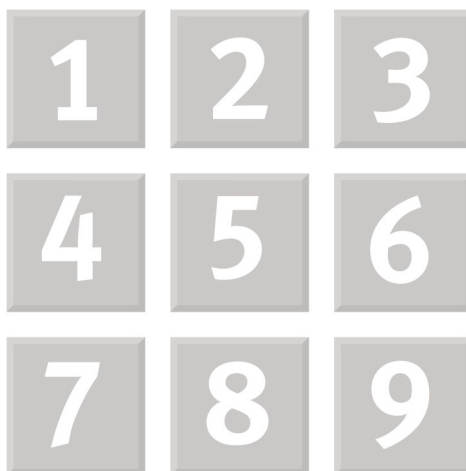


Ejendomsselskabet Rungsted Kyst ApS

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 30 80 20 12



Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juni 2016

Carsten Mark Jensen
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Rungsted Kyst ApS
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 30 80 20 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. august 2007
Hjemsted: København

Direktion

Carsten Mark Jensen, direktør

Revision

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rungsted Kyst 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. juni 2016

Direktion

Carsten Mark Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rungsted Kyst ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungsted Kyst 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 3, hvor usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommen er beskrevet og vi er enige heri.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hillerød, den 13. juni 2016

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Carsten Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at foretage investeringer i fast ejendom og udlejning af disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.023.572, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.743.745.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungsted Kyst ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi og indregnes på basis af nettolejen med en forrentningsprocent på 5%.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		3.941.647	-94.836
Finansielle indtægter		44.610	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-113.336</u>	<u>-200.058</u>
Resultat før skat		3.872.921	-294.894
Skat af årets resultat	2	<u>-849.349</u>	<u>38.322</u>
Årets resultat		<u>3.023.572</u>	<u>-256.572</u>
Overført overskud		<u>3.023.572</u>	<u>-256.572</u>
		<u>3.023.572</u>	<u>-256.572</u>

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.796.160	6.721.000
Materielle anlægsaktiver	3	10.796.160	6.721.000
Anlægsaktiver i alt		10.796.160	6.721.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.750
Andre tilgodehavender		12.240	0
Tilgodehavender		12.240	14.750
Likvide beholdninger		212	1.848
Omsætningsaktiver i alt		12.452	16.598
Aktiver i alt		10.808.612	6.737.598

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.618.745	2.595.172
Egenkapital	4	5.743.745	2.720.172
Hensættelse til udskudt skat		904.327	54.978
Hensatte forpligtelser i alt		904.327	54.978
Gæld til realkreditinstitutter		3.122.712	3.292.840
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.122.712	3.292.840
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	132.000	133.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.469	8.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		878.359	508.554
Anden gæld		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.037.828	669.608
Gældsforpligtelser i alt		4.160.540	3.962.448
Passiver i alt		10.808.612	6.737.598
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.305	6.481
Andre finansielle omkostninger	100.031	193.577
	113.336	200.058
 2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	849.349	-38.322
	849.349	-38.322
 3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		6.930.192
Kostpris 31. december 2015		6.930.192
Opskrivninger 1. januar 2015		-209.192
Årets opskrivninger		4.075.160
Opskrivninger 31. december 2015		3.865.968
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		10.796.160

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en væsentlig usikkerhed til måling. Det er dog ledelsens vurdering, at den anvendte model giver en korrekt fastsættelse af værdien af investeringsejendommen.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.595.173	2.720.173
Årets resultat	0	3.023.572	3.023.572
Egenkapital 31. december 2015	125.000	5.618.745	5.743.745

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.425.840	3.254.712	132.000	580.311
	3.425.840	3.254.712	132.000	580.311

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med CVI Group A/S som er administrationsselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.255, er der stillet pant i ejendommen Rungstedvej 127, 2960 Rungsted Kyst. Den bogførte værdi af ejendommen udgør t.kr. 10.796.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.