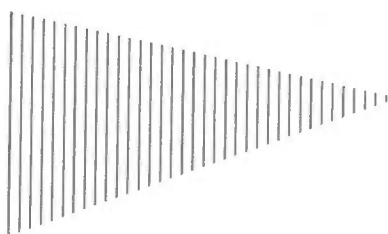


Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS

Rungsted Strandvej 107, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 32 28 07 06



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. marts 2016

Som dirigent:


.....
Torben H. Nielsen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS.

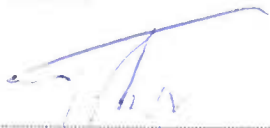
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 14. marts 2016
Direktion:



Torben H. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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.

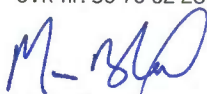
Konklusion

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 - 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 14. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mona Blønd
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS
Adresse, postnr., by	Rungsted Strandvej 107, 2960 Rungsted Kyst
CVR-nr.	32 28 07 06
Stiftet	1. juli 2009
Hjemstedskommune	Hørsholm Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Torben H. Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS har bygget værelses- og konferencefaciliteter på ejendommen Rungstedgaard til brug for udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 3.107 t.kr. (2014: 2.758 t.kr.) og er som forventet.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 15.440 t.kr. (31. december 2014: 12.333 t.kr.).

I forbindelse med opførelse af ejendommen er der opstået en række tvister med hovedentreprenøren HUU A/S.

Som følge af dette har HUU A/S anlagt en voldgiftssag mod selskabet. Sagen er berammet til at blive behandlet af Voldgiftsnævnet i januar 2017.

Omkostninger er medtaget i regnskabet med de beløb, som selskabet forventes at skulle betale.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig betydning for årsrapporten 2015.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	9.920.598	9.689.200
	Andre eksterne omkostninger	-466.573	-501.915
	Bruttoresultat	9.454.025	9.187.285
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.913.387	-3.879.369
	Resultat af primær drift	5.540.638	5.307.916
2	Finansielle indtægter	77.176	0
3	Finansielle omkostninger	-1.562.287	-1.672.267
	Resultat før skat	4.055.527	3.635.649
4	Skat af årets resultat	-949.048	-877.520
	Årets resultat	3.106.479	2.758.129
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.106.479	2.758.129
		3.106.479	2.758.129



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	75.461.215	76.910.525
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.700.230	3.799.182
		<u>77.161.445</u>	<u>80.709.707</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.161.445</u>	<u>80.709.707</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.380.800	2.907.681
		<u>3.380.800</u>	<u>2.907.681</u>
	Likvide beholdninger	4.999.176	926
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.379.976</u>	<u>2.908.607</u>
	AKTIVER I ALT	<u>85.541.421</u>	<u>83.618.314</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	14.439.852	11.333.373
	Egenkapital i alt	<u>15.439.852</u>	<u>12.333.373</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.782.959	1.725.922
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.782.959</u>	<u>1.725.922</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.450.349	25.583.968
		<u>24.450.349</u>	<u>25.583.968</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.029.837	1.028.212
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.024.826	3.064.286
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.323.090	39.859.781
	Anden gæld	490.508	22.772
		<u>43.868.261</u>	<u>43.975.051</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>68.318.610</u>	<u>69.559.019</u>
	PASSIVER I ALT	<u>85.541.421</u>	<u>83.618.314</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Sikkerhedsstillelser
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	1.000.000	8.575.244	9.575.244
Årets resultat	0	2.758.129	2.758.129
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	11.333.373	12.333.373
Årets resultat	0	3.106.479	3.106.479
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>14.439.852</u>	<u>15.439.852</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter for udlejning af værelses- og conferencefaciliteter. Nettoomsætningen indregnes i den regnskabsperiode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Selskabet er omfattet af sambeskatningen med Forsikringsakademiet A/S.

Forsikringsakademiet A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse over for skattemyndighederne i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen i mellemregning med tilknyttet virksomhed.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomheds-overtagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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.

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 nettorealisationsværdien.

kr.	2015	2014	
2 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	77.176	0	
	<u>77.176</u>	<u>0</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.312.702	1.354.172	
Renteomkostninger i øvrigt	249.585	318.095	
	<u>1.562.287</u>	<u>1.672.267</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	892.011	528.223	
Årets regulering af udskudt skat	57.037	349.297	
	<u>949.048</u>	<u>877.520</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	82.665.042	10.532.833	93.197.875
Tilgang i årets løb	365.126	0	365.126
Kostpris 31. december 2015	<u>83.030.168</u>	<u>10.532.833</u>	<u>93.563.001</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.754.517	6.733.651	12.488.168
Årets afskrivninger	1.814.436	2.098.952	3.913.388
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>7.568.953</u>	<u>8.832.603</u>	<u>16.401.556</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>75.461.215</u>	<u>1.700.230</u>	<u>77.161.445</u>



kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 20.307.695 kr. (2014: 21.390.678 kr.) senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.480.186 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 75.461.215 kr.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for koncernens bankengagement.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er part i visse uafklarede tvister i forbindelse med byggeriet, som blev afsluttet i 2011. Disse er indregnet til de beløb, som selskabet forventes at skulle betale.

10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Rungstedgaard ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Forsikringsakademiet A/S	Rungsted Strandvej 107, 2960 Rungsted Kyst	Koncernregnskab kan rekvireres på selskabets adresse.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Forsikringsakademiet A/S	Rungsted Strandvej 107, 2960 Rungsted Kyst