



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# R + R Ejendomme A/S

Mosegård Park 98, 3500 Værløse

CVR-nr. 32 77 71 12

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/4-2016.

Susanne Rugtved Rønnow  
Dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for R + R Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 8. april 2016

**Direktion**

Susanne Rugtved Rønnow

**Bestyrelse**

Ole Rugtved

Hans Rønnow

Susanne Rugtved Rønnow



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

**Til kapitalejeren i R + R Ejendomme A/S**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for R + R Ejendomme A/S 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 8. april 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

  
Sven-Erik Vejlbj  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	R + R Ejendomme A/S Mosegård Park 98 3500 Værløse
	CVR-nr.: 32 77 71 12
	Stiftet: 1. februar 2010
	Hjemsted: Furesø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ole Rugtved Hans Rønnow Susanne Rugtved Rønnow
<b>Direktion</b>	Susanne Rugtved Rønnow
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 903.805 kr. mod 714.850 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 589.410 kr. mod 1.183.815 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.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>903.805</b>	<b>714.850</b>
1 Personaleomkostninger	-400.800	-450.961
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.200	-10.067
Værdiregulering af investeringsejendomme	431.338	1.523.499
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>904.143</b>	<b>1.777.321</b>
3 Andre finansielle omkostninger	-118.668	-258.099
<b>Resultat før skat</b>	<b>785.475</b>	<b>1.519.222</b>
4 Skat af årets resultat	-196.065	-335.407
<b>Årets resultat</b>	<b>589.410</b>	<b>1.183.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	589.410	1.183.815
<b>Disponeret i alt</b>	<b>589.410</b>	<b>1.183.815</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	110.733	140.933
6	Investeringsjendomme	14.000.000	13.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.110.733</u>	<u>13.640.933</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.110.733</u></b>	<b><u>13.640.933</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	34.000	26.924
	Tilgodehavender i alt	<u>34.000</u>	<u>26.924</u>
	Likvide beholdninger	<u>727.962</u>	<u>806.766</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>761.962</u></b>	<b><u>833.690</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.872.695</u></b>	<b><u>14.474.623</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	3.967.855	3.378.445
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.467.855</b>	<b>3.878.445</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	982.110	786.094
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>982.110</b>	<b>786.094</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	6.880.979	6.897.195
Deposita	637.217	651.563
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.518.196	7.548.758
Kortfristet del af langfristet gæld	84.484	84.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.331	103.236
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.456.908	1.560.931
Anden gæld	328.811	512.675
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.904.534	2.261.326
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.422.730</b>	<b>9.810.084</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.872.695</b>	<b>14.474.623</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		
<b>12 Nærtstående parter</b>		



## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	399.640	449.910
Andre omkostninger til social sikring	1.080	270
Personaleomkostninger i øvrigt	80	781
	<u>400.800</u>	<u>450.961</u>
<b>2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.200	10.067
	<u>30.200</u>	<u>10.067</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	29.880	60.899
Andre renteomkostninger	88.788	197.200
	<u>118.668</u>	<u>258.099</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-8.924
Årets regulering af udskudt skat	196.016	337.755
Regulering af tidligere års skat	49	6.576
	<u>196.065</u>	<u>335.407</u>



## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2015	151.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>151.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>151.000</u></b>	<b><u>151.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-10.067	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>-30.200</u>	<u>-10.067</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-40.267</u></b>	<b><u>-10.067</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>110.733</u></b>	<b><u>140.933</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>10.637.767</u>	<u>10.637.767</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>10.637.767</u></b>	<b><u>10.637.767</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.862.233	1.362.233
Årets regulering til dagsværdi	<u>500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b><u>3.362.233</u></b>	<b><u>2.862.233</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>13.500.000</u></b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	3.378.445	2.194.630
Årets overførte overskud eller underskud	<u>589.410</u>	<u>1.183.815</u>
	<b><u>3.967.855</u></b>	<b><u>3.378.445</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, hovedstol 5.265 t.kr.	5.276.980	5.232.418
Nykredit, hovedstol 1.755 t.kr.	<u>1.688.483</u>	<u>1.749.261</u>
	6.965.463	6.981.679
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-84.484</u>	<u>-84.484</u>
	<b><u>6.880.979</u></b>	<b><u>6.897.195</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.545.000</u>	<u>6.629.000</u>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.000 t.kr.

Selskabet har ikke påtaget sig øvrige pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Camaro Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 12. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Camaro Holding ApS, Strandvejen 186 F, 2920 Charlottenlund.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for R + R Ejendomme A/S 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.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsjendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter R + R Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver 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 realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominal værdi.