

RS Danish Property Development ApS

Stumpedyssevej 17, 2790 Hørsholm

CVR-nr. 34 72 88 87

Årsrapport for 2015

1. januar 2015 til 31. december 2015

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/10 2016

Som dirigent

Henrik Grønfeldt-Sørensen

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors erklæringer	side	6-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-16
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er at drive virksomhed med ejerskab, udlejning, udvikling, opførelse og handel med fast ejendom, finansieringsvirksomhed, handelsvirksomhed, servicevirksomhed og ejerskab af kapitalandele i andre kapitalselskaber samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Regnskabsperiode 1. januar 2015 til 31. december 2015

Selskabsoplysninger Stumpedyssvej 17
2790 Hørsholm
CVR.nr. 34 72 88 87

Direktion Henrik Grønfeldt-Sørensen

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail ms@revisor-team.dk

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været at fungerer som holdingselskab.

Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 1.807.831.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. maj 2016

I direktionen:



Henrik Grønfeldt-Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RS Danish Property Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RS Danish Property Development ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 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.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

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 til 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.

Hørsholm, den 11. maj 2016

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN**Indtægts- og omkostningskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele

Den forholdsmæssige andel af resultatet i tilknyttede og associerede virksomheder medregnes i selskabets resultatopgørelse. Ved negativt resultat medregnes dog maksimalt en andel svarende til nedskrivning af den kontante anskaffelsessum til kr. 0.

Selskabsskat

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

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

I selskabets balance indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige ejerandel af den tilknyttede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse vurderes med henblik på nedskrivning med selskabets andel af den negative indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges i selskabet via overskudsdisponeringen til en "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-21.216	-20.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-21.216	-20.000
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.838.637	0
Finansielle indtægter	47.195	262.090
Finansielle omkostninger	<u>-59.747</u>	<u>-274.205</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.804.869	-32.115
1 Skat af årets resultat	<u>2.962</u>	<u>7.868</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.807.831</u>	<u>-24.247</u>
Forslag til resultatdisponering		
Henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.261.364	0
Overført resultat	<u>-453.533</u>	<u>-24.247</u>
	<u>1.807.831</u>	<u>-24.247</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.838.637</u>	<u>0</u>
2 Finansielle anlægsaktiver	<u>1.838.637</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>1.838.637</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	411.978	8.564.068
6 Udskudt skat, negativ	12.272	3.916
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>7.868</u>
Tilgodehavender	<u>424.250</u>	<u>8.575.852</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>424.250</u>	<u>8.575.852</u>
AKTIVER	<u>2.262.887</u>	<u>8.575.852</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASSIVER		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.261.364	0
5 Overført resultat	<u>-802.467</u>	<u>-348.934</u>
EGENKAPITAL	<u>1.538.897</u>	<u>-268.934</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>711.490</u>	<u>8.832.286</u>
Kortfristet gæld	<u>723.990</u>	<u>8.844.786</u>
GÆLD	<u>723.990</u>	<u>8.844.786</u>
PASSIVER	<u>2.262.887</u>	<u>8.575.852</u>

Forpligtelser og oplysninger:

- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualforpligtigelser
- 9 Kontraktforpligtigelser
- 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	0	-7.868
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>-2.962</u>	<u>0</u>
	<u>-2.962</u>	<u>-7.868</u>
 2 Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
		<u> </u>
Anskaffelsessum 1. januar 2015		40.800
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015		<u>40.800</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015		-40.800
Op- og nedskrivninger		<u>1.838.637</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.797.837</u>
Bogført værdi 31. december 2015		<u>1.838.637</u>
Bogført værdi 31. december 2014		<u>0</u>
<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:</i>		
	Opgjort pr.	Samlet resultat
	<u> </u>	<u> </u>
Østergade Kvarter Invest ApS, Hørsholm - andel 51%	31.12.2015	4.434.047
		Samlet egenkapital
		<u>3.605.171</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1 eller multipla heraf.		
Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:		
Kapitaludvidelse:		
Stiftelse, indbetalt kontant kurs 100	31.10.2012	80.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Årets regulering	<u>2.261.364</u>	<u>0</u>
Reserve for nettoopskrivning 31. december	<u>2.261.364</u>	<u>0</u>
5 Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-348.934	-324.687
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>-453.533</u>	<u>-24.247</u>
Overført resultat 31. december	<u>-802.467</u>	<u>-348.934</u>
6 Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	0	0
Hensættelse 1. januar, regulering	-9.090	
Årets regulering	<u>-3.182</u>	<u>0</u>
Hensættelse 31. december	<u>-12.272</u>	<u>0</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen ledelsen bekendt.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt.

9 Kontraktforpligtigelser

Ingen ledelsen bekendt.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

RS Group ApS

Hjemmehørende i Hørsholm kommune

Greenfield Holding ApS

Hjemmehørende i Hillerød kommune

Nærtstående parter

RS Group ApS

Stumpedyssevej 17

2970 Hørsholm

Kapitalejer

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.