

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

RS TRYLLESKOVEN 2 APS

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 37 66 32 98

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 11/6 2020



Dirigent

KLAUS T. W. LUND
Advokat · Lawyer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv. Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

S.nr. 908306
sp/sk

Selskab

RS Trylleskoven 2 ApS
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nummer 37 66 32 98

4. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Philip Henin Falk-Rønne

Stine Nagstrup Kjær

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Teddy Brandt Kierkegaard

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

RS Trylleskoven 2 ApS' hovedaktivitet har været at drive, udvikle og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 9.893.202.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for RS Trylleskoven 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 25. maj 2020

I direktionen



Philip Henin Falk-Rønne
Direktør



Stine Nagstrup Kjær
Direktør

I bestyrelsen



Jan Severin Sølbæk
Bestyrelsesformand



Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem



Teddy Brandt Kierkegaard
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i RS Trylleskoven 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RS Trylleskoven 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 25. maj 2020

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Indtægter fra projektsalg af lejligheder indregnes når der er sket bindede aftale herom. Avancer ved salg periodiseres i forhold til færdiggørelsesgrad.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger vedrører medgåede og forventede omkostninger til salg og opførelse samt efterfølgende mangeludbedring på solgte lejligheder.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til kreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med [selskab x] som administrativselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE	11.161.061	-240.438
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.267.859</u>	<u>-600.147</u>
RESULTAT FØR SKAT	9.893.202	-840.585
Skat af årets resultat	<u>-2.176.504</u>	<u>184.929</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>7.716.698</u></u>	<u><u>-655.656</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>7.716.698</u>	<u>-655.656</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>7.716.698</u></u>	<u><u>-655.656</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>480.000</u>	<u>0</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>480.000</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>480.000</u>	<u>0</u>
Ejendomme til videresalg	<u>37.423.625</u>	<u>60.404.055</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>37.423.625</u>	<u>60.404.055</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	130.539.648	0
Andre tilgodehavender	32.840.177	587.536
1 Udskudte skatteaktiver	0	667.323
Periodeafgrænsningsposter	<u>278.729</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>163.658.554</u>	<u>1.254.859</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>418.140</u>	<u>719.829</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>201.500.319</u>	<u>62.378.743</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>201.980.319</u></u>	<u><u>62.378.743</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	<u>6.004.380</u>	<u>-1.712.318</u>
EGENKAPITAL	<u>6.204.380</u>	<u>-1.512.318</u>
Andre hensatte forpligtelser	<u>840.000</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>840.000</u>	<u>0</u>
Gæld til kreditinstitutter	46.834.972	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.190.771	780.568
Gæld til tilknyttede virksomheder	81.764.613	63.110.493
1 Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.509.181	0
Anden gæld	44.614.808	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.021.594</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>194.935.939</u>	<u>63.891.061</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>195.775.939</u>	<u>63.891.061</u>
PASSIVER I ALT	<u>201.980.319</u>	<u>62.378.743</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2018	200.000	-1.056.662	0	-856.662
Overført via resultatdisponeringen	0	-655.656	0	-655.656
Egenkapital pr. 1/1 2019	200.000	-1.712.318	0	-1.512.318
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	7.716.698	0	7.716.698
Egenkapital pr. 31/12 2019	200.000	6.004.380	0	6.204.380

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2018</u>
Skyldig pr. 1/1 2019	0	-667.323		
Skat af årets resultat	1.509.181	667.323	2.176.504	-184.929
Refusion, sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKYLDIG PR. 31/12 2019	<u>1.509.181</u>	<u>0</u>		
 SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>2.176.504</u>	<u>-184.929</u>

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2019	0
Tilgang i året	480.000
Afgang i året	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	<u>480.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	0
Årets resultatandel	0
Modtaget udbytte i året	<u>0</u>
OP- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2019	<u>0</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019	<u>480.000</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 90.000.000 i selskabets ejendomme til videresalg med en balanceværdi på kr. 37.423.625 er deponeret som sikkerhed for anden gæld.