

Rungsted Strandvej 5 ApS

c/o Flethøj Ejendomsadministration ApS, Energiporten 2, 2450 København SV
CVR-nr. 39 11 15 27

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. maj 2025

Kristoffer De Linde

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

Selskabet Rungsted Strandvej 5 ApS
c/o Flethøj Ejendomsadministration ApS
Energiporten 2
2450 København SV

CVR-nr.: 39 11 15 27
Stiftet: 24. november 2017
Kommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kristoffer de Linde

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Rungsted Strandvej 5 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2025

Direktion:

Kristoffer de Linde

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Rungsted Strandvej 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rungsted Strandvej 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 6. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive, investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har modtaget koncerntilskud fra moderselskabet i maj 2025 på 15.000 tkr. via eftergivelse af gæld, hvilket har reableret kapitalen. Selskabet forventer fremadrettet en positiv drift via egen ejendomsdrift og resultater fra kapitalandele.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	120.087	-1.272.084
Personaleomkostninger	2	-401.426	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-148.145	-254.150
Andre driftsomkostninger		0	-55.434
Driftsresultat		-429.484	-1.581.668
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-300.472	0
Andre finansielle indtægter	3	170.987	16.596
Øvrige finansielle omkostninger	4	-2.076.734	-2.686.917
Resultat før skat		-2.635.703	-4.251.989
Skat af årets resultat	5	312.296	1.989.031
Årets resultat		-2.323.407	-2.262.958

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-300.472	0
Overført resultat		-2.022.935	-2.262.958
I alt		-2.323.407	-2.262.958

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		13.304.783	29.229.680
Materielle anlægsaktiver	6	13.304.783	29.229.680
Kapitalandele i dattervirksomheder		16.596.703	0
Finansielle anlægsaktiver	7	16.596.703	0
Anlægsaktiver		29.901.486	29.229.680
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.000.962	0
Udskudte skatteaktiver		1.605.120	1.636.997
Andre tilgodehavender		87.245	1.415.458
Periodeafgrænsningsposter		0	10.057
Tilgodehavender		6.693.327	3.062.512
Likvide beholdninger		3.310.300	12.273.438
Omsætningsaktiver		10.003.627	15.335.950
<hr/>			
Aktiver		39.905.113	44.565.630

Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-11.456.830	-9.133.423
Egenkapital		-11.406.830	-9.083.423
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.907	413.691
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.650.335	53.235.362
Anden gæld		588.233	0
Deposita		44.468	0
Kortfristede gældsforpligtelser		51.311.943	53.649.053
Gældsforpligtelser		51.311.943	53.649.053
<hr/>			
Passiver		39.905.113	44.565.630

Eventualposter mv. 8

Forudsætninger for fortsat drift 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	0	-9.133.423	-9.083.423
Forslag til resultatdisponering		-300.472	-2.022.935	-2.323.407
Overførsler				
Tilladt udligning		300.472	-300.472	0
Egenkapital 31. december 2024	50.000	0	-11.456.830	-11.406.830

Noter

1 | Særlige poster

Selskabet har i året afhændet materielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig avance på 472 tkr. Avancen er indregnet under andre driftsindtægter i bruttofortjenesten.

	2024 kr.	2023 kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	396.731	0
Andre omkostninger til social sikring	4.695	0
	401.426	0

3 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	170.748	16.596
Finansielle indtægter i øvrigt	239	0
	170.987	16.596

4 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.962.411	2.686.786
Finansielle omkostninger i øvrigt	114.323	131
	2.076.734	2.686.917

5 | Skat af årets resultat

Regulering skat vedrørende tidligere år	-344.173	0
Regulering af udskudt skat	31.877	-1.989.031
	-312.296	-1.989.031

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	30.227.159
Tilgang	666.003
Afgang	-16.915.071
Kostpris 31. december 2024	13.978.091
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	997.479
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-472.316
Årets afskrivninger	148.145
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	673.308
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	13.304.783

7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Tilgang	16.897.175
Kostpris 31. december 2024	16.897.175
Årets resultat	-300.472
Værdireguleringer 31. december 2024	-300.472
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	16.596.703

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution sammen med KdL Holding og direktøren overfor Ellesøhuse P/S's gæld til Jyske Bank. Gælden udgør 24.151 tkr., mens selskabets egenkapital udgør 16.552 tkr. pr. 31/12-2024.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KdL Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

9 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har modtaget koncerntilskud fra moderselskabet i maj 2025 på 15.000 tkr. via eftergivelse af gæld, hvilket har reableret kapitalen. Selskabet forventer fremadrettet en positiv drift via egen ejendomsdrift og resultater fra kapitalandele, hvormed fortsat drift er sikret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rungsted Strandvej 5 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.