



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

AFDELING:  
GERSONSVEJ 7  
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

## Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS

Årsrapport for 2012  
(5. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 03. juli 2013

Bo Jønsson  
dirigent



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

 RevisorGruppen Danmark



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS  
Rungstedvej 41  
2970 Hørsholm

**CVR-nr.:** 30 58 61 74  
**Stiftet:** 30. april 2007

**Hjemsted:** Hørsholm

**Regnskabsår:** 1. januar 2012 - 31. december 2012

**Direktion** Bo Jønsson  
Jens Jørgen Elberg



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for EjendomsSelskabet Rungstedvej 41 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 3. juli 2013

I direktionen:

Bo Jønsson

Jens Jørgen Elberg



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Ledelsen har vurderet, at den i regnskabet optagne investeringsejendom har værdi på 15 mio. kr., hvilket udgør en afkastprocent på 5,1 %.

Ledelsen har i note 1 beskrevet usikkerheden ved måling af ejendommen. Vi er enige i ledelsens omtale af usikkerhederne.

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i stid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Hellerup, den 3. juli 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Lund  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje den faste ejendom Rungstedvej 41, 2970 Hørsholm.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 95.387.

Egenkapitalen udgør kr. 2.602.793.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

I det efterfølgende regnskabsår er selskabets renteswap blevet indfriet til en lavere værdi end optaget i regnskabet pr. 31/12-2012.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen vurderer, at kostprisen afspejler handelsværdien. Afkast procenten udgør i 2012 5.1 %

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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.

Finansielle instrumenter (renteswap) i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT .....		765.172	777.112
Regulering af ejendom til dagsværdi.....	2	<u>0</u>	<u>459.549</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		765.172	1.236.661
Finansielle indtægter .....	3	3.752	24.048
Finansielle omkostninger .....	4	<u>-689.165</u>	<u>-583.438</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		79.759	677.271
Skat af årets resultat .....	5	<u>15.628</u>	<u>-169.414</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>95.387</u>	<u>507.857</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>95.387</u>	<u>507.857</u>
Disponeret i alt .....		<u>95.387</u>	<u>507.857</u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendom.....	2	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Selskabsskat.....		18.850	0
Udskudt skatteaktiv .....		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>18.850</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger .....		<u>3.365.452</u>	<u>3.325.714</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>3.384.302</u>	<u>3.325.714</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>18.384.302</u></u>	<u><u>18.325.714</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud .....		<u>2.477.793</u>	<u>2.525.617</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	6	<u>2.602.793</u>	<u>2.650.617</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat .....		<u>200.358</u>	<u>219.535</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>200.358</u>	<u>219.535</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Anden gæld .....		2.649.418	2.506.207
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	7	<u>8.712.483</u>	<u>9.244.778</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>11.361.901</u>	<u>11.750.985</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	7	349.837	159.762
Mellemregning associerede selskaber.....		3.844.413	3.512.440
Selskabsskat .....		0	7.375
Anden gæld .....		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>4.219.250</u>	<u>3.704.577</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>15.581.151</u>	<u>15.455.562</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>18.384.302</u>	<u>18.325.714</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.....	Ingen.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	10		
Usikkerhed ved indregning og måling.....	1		



## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi kr. 15.000.000. Værdien er behæftet med usikkerhed grundet den nuværende finansielle uro på blandt andet marked for erhvervsejendomme.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi, da det vurderes, at denne værdi bedst afspejler den langsigtede og realistiske værdi af ejendommen. Anvendelsen af dagsværdi skyldes, at der ikke har været sammenlignelige handler efterfølgende til brug for vurderingen. Desuden vurderes det, at de faldende priser på ejendomsmarkedet i øjeblikket i høj grad skyldes forcerede handler.

### 2 Anlægsoversigt

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2012 .....	15.000.000
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012.....	<u>15.000.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2012.....	0
Årets afskrivninger .....	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver .....	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2012.....	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012.....	<u>15.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 12.....	<u>9.250.000</u>

### 3 Finansielle indtægter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Renteindtægter, øvrige .....	<u>3.752</u>	<u>24.048</u>
Finansielle indtægter i alt .....	<u>3.752</u>	<u>24.048</u>



## Noter

### 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	111.973	102.304
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>577.191</u>	<u>481.134</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u>689.164</u>	<u>583.438</u>

### 5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	3.150	37.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	399	0
Skatteværdi af negativ renteswap.....	0	626.552
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>-19.177</u>	<u>-495.038</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u>-15.628</u>	<u>169.414</u>

<b>6 Egenkapital</b>	<b>01/01-12</b>	<b>Rekontering/ begælgelser</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-12</b>
Selskabskapital.....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat.....	2.525.617	-143.211	95.387	2.477.793
Henlagt udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u>2.650.617</u>	<u>-143.211</u>	<u>95.387</u>	<u>2.602.793</u>

	<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.



## Noter

<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-12 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Anlægslån.....	783.923	182.458	601.465	0
Prioritetsgæld .....	<u>8.278.397</u>	<u>167.379</u>	<u>8.111.018</u>	<u>7.217.195</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>9.062.320</u>	<u>349.837</u>	<u>8.712.483</u>	<u>7.217.195</u>

## 8 Nærtstående parter

Selskabet ejes 50% af:  
Speciallæge Bo Jønsson ApS  
Rungsted Strandvej 85, 2960 Rungsted Kyst

Selskabet ejes 50% af:  
Speciallæge Jens Jørgen Elberg ApS  
Sdr. Jagtvej 11, 2970 Hørsholm

## 9 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er tinglyst pantebreve for i alt kr. 11.473.000