



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

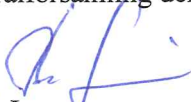
E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS

Årsrapport for 2013
(5. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2014


Bo Jønsson
dirigent

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 2013 - 31. december 2013

Tegning af selskabet:

Direktion Bo Jønsson
Jens Jørgen Elberg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 10. juni 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Ledelsen har vurderet, at den i regnskabet optagne investeringsejendom har en værdi på 12,750 mio. kr. baseret på en afkastprocent på 6,0 %.

Uden at modificere vor konklusion henviser vi til oplysningerne i note 2, hvor ledelsen har beskrevet usikkerheden ved måling af ejendommen. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

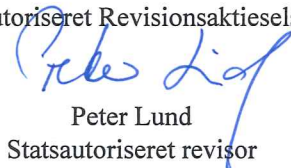
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

København, den 10. juni 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Peter Lund
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi kr. 12.750.000 ved et afkastkrav på 6 %. Som følge af ejendommens indretning og tidligere funktion som privathospital er værdien behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -2.032.786.

Egenkapitalen udgør kr. -926.798.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2013 jf. omtalen af den økonomiske situation mv. i note 1 til regnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS for 1. januar 2013 - 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Korrektion af fejl i årsregnskab tidligere år

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2013 konstateredes, at der fejlagtigt ikke var indregnet en negativ markedsværdi af en renteswap med kr. 1.800.813.

Ved korrektion heraf er egenkapitalen pr. 1. januar 2013 reduceret med kr. 1.800.813.

Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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

Investeringsjendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen

Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnes som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 24,50%.

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. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

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

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
BRUTTORESULTAT		766.550	765.171
Regulering af ejendom til dagsværdi	3	<u>-2.250.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-1.483.450	765.171
Finansielle indtægter	4	0	3.752
Finansielle omkostninger	5	<u>-748.244</u>	<u>-689.164</u>
RESULTAT FØR SKAT		-2.231.694	79.759
Skat af årets resultat	6	<u>198.908</u>	<u>15.628</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-2.032.786</u></u>	<u><u>95.387</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-2.032.786</u>	<u>95.387</u>
Disponeret i alt		<u><u>-2.032.786</u></u>	<u><u>95.387</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendom.....	3	<u>12.750.000</u>	<u>15.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>12.750.000</u>	<u>15.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>12.750.000</u>	<u>15.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Selskabsskat.....		24.000	18.850
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>24.000</u>	<u>18.850</u>
Likvide beholdninger		<u>1.637.243</u>	<u>3.365.453</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.661.243</u>	<u>3.384.303</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.411.243</u>	<u>18.384.303</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud		-1.051.798	676.980
Henlagt udbytte.....		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	7	<u>-926.798</u>	<u>801.980</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>200.358</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>200.358</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Anden gæld		1.496.805	4.450.231
Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	8	<u>8.343.661</u>	<u>8.712.483</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.840.466</u>	<u>13.162.714</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	366.559	349.838
Gæld til pengeinstitut		53.044	0
Mellemregning associerede selskaber.....		4.814.190	3.844.413
Selskabsskat		0	0
Periodeafgrænsningsposter		238.782	0
Anden gæld		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.497.575</u>	<u>4.219.251</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>15.338.041</u>	<u>17.381.965</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.411.243</u>	<u>18.384.303</u>
Økonomisk situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling.....	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.....	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

1 Økonomisk situation

Selskabet har tabt selskabskapitalen, og underbalancen er i alt væsentlighed finansieret af de to moderselskaber, som har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer samt afgivet tilsagn om opretholdelse af kreditfacilitet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi kr. 12.750.000 ved et afkastkrav på 6 %. Som følge af ejendommens indretning og tidligere funktion som privathospital er værdien behæftet med usikkerhed.

3 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	15.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2013.....	15.000.000
Værdiregulering 1. januar 2013.....	0
Årets værdiregulering	2.250.000
Værdiregulering 31. december 2013.....	2.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013.....	12.750.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2012.....	9.250.000

Investerings ejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommen fastsat til 6,0 %. Ved en ændring af forrentningskravet med 1 % vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive ændret med 1,8 mio. kr..

4 Finansielle indtægter	2013	2012
Renteindtægter, øvrige	0	3.752
Finansielle indtægter i alt	0	3.752

Noter

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	169.777	111.973
Renteomkostninger, øvrige	<u>578.125</u>	<u>577.191</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>747.902</u>	<u>689.164</u>

6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	3.150
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.450	399
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>-200.358</u>	<u>-19.177</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-198.908</u>	<u>-15.628</u>

7 Egenkapital	01/01-13	Værdiregulering Renteswap	Forslag til årets resultatford.	31/12-13
Anpartskapital.....	125.000		-	125.000
Overført resultat.....	676.980	304.008	-2.032.786	-1.051.798
Henlagt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>801.980</u>	<u>304.008</u>	<u>-2.032.786</u>	<u>-926.798</u>

	31/12-13	31/12-12
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

8 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-13 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Anlægslån.....	599.202	191.200	408.002	0
Prioritetsgæld	<u>8.111.018</u>	<u>175.359</u>	<u>7.935.659</u>	<u>6.441.886</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.710.220</u>	<u>366.559</u>	<u>8.343.661</u>	<u>6.441.886</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvide beholdninger er kr. 1.501.985 stillet til sikkerhed for selskabets indgåede renteswap.

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