

Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS

CVR-nr. 30 58 61 74

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 31. maj 2015

Dirigent


Bo Jønsson

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS

Rungstedvej 41

2970 Hørsholm

CVR-nr.: 30 58 61 74

Hjemstedskommune: Hørsholm

Direktion

Bo Jønsson

Jens Jørgen Elberg

Revision

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Lyngbyvejen 14-16, 2 Sal

2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm den 31. maj 2015

Direktion

Bo Jønsson

Jens Jørgen Eiberg



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 2014 - 31. december 2014 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 væsentlige 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

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 Ø, den 31. maj 2015

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab


Jahn Thorup
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -2.980.383 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.310.943 og en egenkapital på kr. 4.405.064. -

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2014 jf. omtalen af den økonomiske situation mv. i note 1 til regnskabet.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2015 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2014

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt selskabets ejendom. Selskabets ejendom er i årsrapporten indregnet og målt til den realiserede salgssum.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungstedvej 41 ApS for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 værdi-reguleringer 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og 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.

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

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 nominel værdi, med fradrag af 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 22,00%.

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 kontant-værdi 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2014

Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	951.478	941.011
Eksterne omkostninger	<u>-126.035</u>	<u>-174.461</u>
Bruttoresultat	825.443	766.550
4 Regulering af ejendom til dagsværdi	<u>-3.050.000</u>	<u>-2.250.000</u>
Resultat af ordinær primær drift	-2.224.557	-1.483.450
2 Andre finansielle indtægter	270	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-747.955</u>	<u>-748.244</u>
Ordinært resultat før skat	-2.972.242	-2.231.694
3 Skat af ordinært resultat	-8.141	198.908
Årets resultat	<u>-2.980.383</u>	<u>-2.032.786</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>-2.980.383</u>	<u>-2.032.786</u>
	<u>-2.980.383</u>	<u>-2.032.786</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 kr.	2013 kr.
4 Investeringsejendom	9.700.000	12.750.000
Materielle anlægsaktiver	9.700.000	12.750.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	24.000
Tilgodehavender	0	24.000
Likvide beholdninger	1.610.943	1.637.243
Omsætningsaktiver	1.610.943	1.661.243
Aktiver	11.310.943	14.411.243

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-4.530.064	-1.051.798
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
5 Egenkapital	-4.405.064	-926.798
Hensættelse til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Anden gæld	1.994.688	1.496.805
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.976.613	8.343.661
Langfristede gældsforpligtelser	9.971.301	9.840.466
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	366.559	366.559
Gæld til banker	53.025	53.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til associerede selskaber	5.057.758	4.814.190
Selskabsskat	0	0
Periodeafgrænsningsposter	242.364	238.782
Anden gæld	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	5.744.706	5.497.575
Gældsforpligtelser	15.716.007	15.338.041
Passiver	11.310.943	14.411.243
	Note	
Økonomisk situation	1	
Pantsætninger og sikkerheder	7	
Eventualposter m.v.	Ingen	
Nærtstående parter	8	

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 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	270	0
Øvrige finansielle omkostninger	554.387	578.125
Renteomkostninger til associerede virksomheder	193.568	169.777
I alt	<u>747.685</u>	<u>747.902</u>

3 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	0	0
Regulering af skat tidligere år	8.141	1.450
Årets regulering af udskudt skat	0	-200.358
I alt	<u>8.141</u>	<u>-198.908</u>

Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	-1.716.139	1.267.356
Værdiregulering finansielle instrumenter	-1.994.688	-1.496.805
Skattemæssige underskud	-2.687.417	-2.698.085
I alt	<u>-6.398.244</u>	<u>-2.927.534</u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%/24,5%	<u>-1.407.614</u>	<u>-717.246</u>

Udskudt skat er ikke aktiveret.

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2014	15.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2014	<u>15.000.000</u>
Værdiregulering 1. januar 2014	-2.250.000
Årets værdiregulering	-3.050.000
Værdiregulering 31. december 2014	<u>-5.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>9.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2014	<u>12.750.000</u>

Selskabets ejendom er solgt pr. 1. april 2015, hvorfor ejendommen er optaget til den realiserede salgspris.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-1.051.798	0	-926.798
Værdiregulering renteswap		-497.883		-497.883
Overført resultat		-2.980.383		-2.980.383
Egenkapital 31. december 2014	<u>125.000</u>	<u>-4.530.064</u>	<u>0</u>	<u>-4.405.064</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder

6.441.886

7 Pantsætninger og sikkerheder

Af selskabets likvide beholdninger er kr. 1.502.254 stillet til sikkerhed for selskabets indgåede renteswap.

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

8 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Bo Jønsson
Rungsted Strandvej 85
2960 Rungsted Kyst

Grundlag

Direktør

Jens Jørgen Elberg
Sdr. Jagtvej 11
2970 Hørsholm

Direktør

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

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