



ECOMENTOR

**Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34  
ApS**

CVR-nr. 32 09 42 87

**Årsrapport for 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/05 2013

---

Jan Kjær  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2013

### **Direktion**

Jan Kjær  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

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

Selskabet har tabt selskabskapitalen, og vi skal derfor henvide til bestemmelserne i selskabsloven omkring kapitaltab. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af selskabsloven.

### **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2013

ECOMENTOR

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Krogh Rants

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS c/o Kjær og Lassen A/S Kirstinehøj 67 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 32 09 42 87 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Tårnby
<b>Direktion</b>	Jan Kjær, direktør
<b>Revision</b>	ECOMENTOR statsautoriseret revisionsaktieselskab Engelsborgvej 31 2800 Kgs. Lyngby
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for Kjær & Lassen Holding ApS.

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje eller bortforpagte den faste ejendom, beliggende Rungsted Havn, Rungsted og dermed beslægtet virksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 219.263, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 721.201.

### Kapitalberedskabet

Til sikring af selskabets evne til at fortsætte driften er der stillet ansvarlig lånekapital til rådighed for selskabet på i alt kr. 1.000.000.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der omfatter lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt eksterne omkostninger til ejendommens drift..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med K&L Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommens grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	Uendeligt antal år	100 %

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **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 gældsmetode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>262.648</b>	<b>128.081</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>262.648</b>	<b>128.081</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>262.648</b>	<b>128.081</b>
Finansielle indtægter	1	67.072	2.391
Finansielle omkostninger	2	<u>-577.167</u>	<u>-537.480</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-247.447</b>	<b>-407.008</b>
Skat af årets resultat	3	<u>28.184</u>	<u>99.136</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-219.263</u></u></b>	<b><u><u>-307.872</u></u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-219.263</u>	<u>-307.872</u>
		<b><u><u>-219.263</u></u></b>	<b><u><u>-307.872</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		<u>12.418.309</u>	<u>12.418.309</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.418.309</u></b>	<b><u>12.418.309</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>320.690</u>	<u>320.690</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>320.690</u></b>	<b><u>320.690</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.738.999</u></b>	<b><u>12.738.999</u></b>
Udskudt skatteaktiv		28.409	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>101.753</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>28.409</u></b>	<b><u>101.753</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>376.282</u></b>	<b><u>106.069</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>404.691</u></b>	<b><u>207.822</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>13.143.690</u></u></b>	<b><u><u>12.946.821</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2012

### Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-846.201	-626.936
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-721.201</b>	<b>-501.936</b>
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.551.590	5.743.221
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.551.590</b>	<b>6.743.221</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	375.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.054.566	6.296.492
Anden gæld		258.735	34.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.313.301</b>	<b>6.705.536</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.864.891</b>	<b>13.448.757</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.143.690</b>	<b>12.946.821</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.320	0	
Andre finansielle indtægter	<u>57.752</u>	<u>2.391</u>	
	<b><u>67.072</u></b>	<b><u>2.391</u></b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	245.784	286.204	
Andre finansielle omkostninger	<u>331.383</u>	<u>251.276</u>	
	<b><u>577.167</u></b>	<b><u>537.480</u></b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	0	-101.752	
Årets udskudte skat	-28.184	0	
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>2.616</u>	
	<b><u>-28.184</u></b>	<b><u>-99.136</u></b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	-626.938	-501.938
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-219.263</u>	<u>-219.263</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-846.201</u></b>	<b><u>-721.201</u></b>

## Noter til årsrapporten

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristet del	1.000.000	1.000.000
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.121.721	0
Mellem 1 og 5 år	<u>429.869</u>	<u>5.743.221</u>
Langfristet del	8.551.590	5.743.221
Inden for et år	<u>0</u>	<u>375.000</u>
	<b><u>8.551.590</u></b>	<b><u>6.118.221</u></b>

Det ansvarlige lån henstår afdragsfrit til ultimo 2014 og træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendom.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kjær & Lassen Holding ApS

Øens Invest ApS