

## ÅRSRAPPORT 2014

### **Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS**

c/o Kjær & Lassen A/S, Kirstinehøj 67  
2770 Kastrup

CVR nr. 32094287

**Indsender:**


Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2015

**Dirigent**

Jan Kjær



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

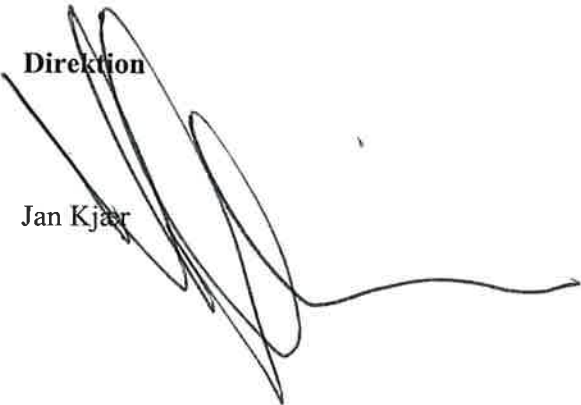
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 19. juni 2015

**Direktion**

Jan Kjær



# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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

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 vurderingen 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 afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets aftaler om finansiering er usikker, og selskabet har ikke været i stand til at genforhandle og opnå ny finansiering. Der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Søsterselskabet Kjær & Lassen A/S er under rekonstruktion og konsekvenserne heraf er usikre. Der foreligger på datoen for generalforsamlingens afholdelse ikke et regnskab for Kjær & Lassen A/S, hvorfor det ikke er muligt at indregne konsekvenserne af rekonstruktionen.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

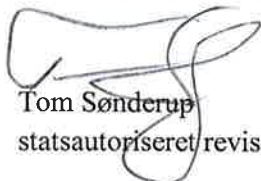
### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Ringsted, den 19. juni 2015

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**

  
Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rungsted Havn 32-34 ApS 2014 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### 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 vedrørende selskabsskat.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 inddirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

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

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### **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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
Bruttofortjeneste	800.805	4.760.821
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.200.000	5.581.691
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-3.399.195</b>	<b>10.342.512</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	21.045
Andre finansielle indtægter	0	34.797
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-56.754	-85.735
Øvrige finansielle omkostninger	-263.831	-115.998
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-3.719.780</b>	<b>10.196.621</b>
Skat af årets resultat	650.093	-2.248.095
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3.069.687</b>	<b>7.948.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	-3.069.687	5.948.526
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.069.687</b>	<b>7.948.526</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	13.800.000	18.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.800.000</b>	<b>18.000.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	71.442	320.690
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.442</b>	<b>320.690</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>13.871.442</b>	<b>18.320.690</b>
Likvide beholdninger	22.271	8.344
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>22.271</b>	<b>8.344</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>22.271</b>	<b>8.344</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>13.893.713</b>	<b>18.329.034</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
<b>PASSIVER</b>		
1. <b>Egenkapital</b>		
2. Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.032.637	5.102.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
<b>EGENKAPITAL ALT</b>	<b>2.157.637</b>	<b>7.227.325</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	1.094.011
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>1.094.011</b>
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.407.099	8.403.069
Kreditinstitutter i øvrigt	2.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.407.099</b>	<b>8.403.069</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	100.000	113.723
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	52.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.008.367	97.019
Selskabsskat	0	1.125.675
Anden gæld	210.610	215.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.328.977</b>	<b>1.604.629</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>11.736.076</b>	<b>10.007.698</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>13.893.713</b>	<b>18.329.034</b>
4. Hovedaktivitet		
5. Usikkerhed om fortsat drift		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualposter		
8. Ejerforhold		

## Noter

	2014	2013
<b>1. Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	5.102.324	-846.201
Overført fra resultatdisponering	-3.069.687	5.948.526
<b>Ultimo</b>	<b>2.032.637</b>	<b>5.102.325</b>
Afsat udbytte	0	2.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.157.637</b>	<b>7.227.325</b>

### 2. Selskabskapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anpartar á kr.1.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 8.000.000 efter 5 år.

### 4. Hovedaktivitet

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

### 5. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og kapitalejere, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle kunne tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 8.507, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.800.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.391 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.

### 7. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

## Noter

---

### 8. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Kjær & Lassen Holding ApS  
c/o Kjær & Lassen A/S  
Kirstinehøj 67  
2770 Kastrup