

EJENDOMSAKTIESELSKABET "RUNGSTEDHAVE ØST"

Rungstedhave 13 A - 23 F, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 20 87 55 18

Årsrapport for 2017

1. januar 2017 til 31. december 2017

(61. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21 12 2018

Som dirigent,



Henning Kastel

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	2
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	3
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	4
<hr/>		
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	5-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-11
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	12
<hr/>		
Balance	side	13-14
<hr/>		
Noter	side	15-17
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 7d Vallerød by, Hørsholm, beliggende Rungstedhave 13 A - 23 F, 2960 Rungsted Kyst, med eneret til lejemålene for selskabets aktionærer.

Regnskabsperiode 1. januar 2017 til 31. december 2017

Selskabsoplysninger Rungstedhave 13 A - 23 F
2960 Rungsted Kyst
CVR.nr. 20 87 55 18

Bestyrelse Anny Refstrup Hundborg Møller, formand
Joan Hermansen
Anette Birgitte Glahn

Direktion Joan Hermansen

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail info@revisor-team.dk

Kreditinstitut Danske Bank A/S

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været udlejning af lejligheder til aktionærerne.

Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 40.582.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2017.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,

at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 7. februar 2018

I direktionen:

Joan Hermansen

I bestyrelsen:

Anny Refstrup Hundborg Møller
formand

Joan Hermansen

Anette Birgitte Glahn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET "RUNGSTEDHAVE ØST"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET "RUNGSTEDHAVE ØST" for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om dette skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlige fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlige fejlinformationer i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformationer forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde syntes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 7. februar 2018

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Indtægts- og omkostningskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat

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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

BALANCEN**ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi i henhold til valuarvurdering.

Opskrivning af grunde og bygninger er, med fradrag af forholdsmæssig andel af udskudt skat, overført til reserve for opskrivninger.

OMSÆTNINGSAKTIVER**Tilgodehavender**

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

BALANCEN**FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gæld

Gæld optages til den amortiserede restgæld, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelse). Gældsforpligtelsen måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	352.585	461.095
1 Afskrivninger	0	-2.057
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	352.585	459.038
Finansielle omkostninger	-300.424	-301.689
RESULTAT FØR SKAT	52.161	157.349
2 Skat af årets resultat	-11.579	-34.930
ÅRETS RESULTAT	40.582	122.419
Resultatdisponering		
Overført resultat	40.582	122.419
	40.582	122.419

Balance pr. 31. december

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>41.750.000</u>	<u>40.300.000</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>41.750.000</u>	<u>40.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>41.750.000</u>	<u>40.300.000</u>
Andre tilgodehavender	6.157	4.339
Periodeafgrænsningsposter	<u>44.209</u>	<u>42.450</u>
Tilgodehavender	<u>50.366</u>	<u>46.789</u>
Likvide beholdninger	<u>576.386</u>	<u>470.334</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>626.752</u>	<u>517.123</u>
AKTIVER	<u>42.376.752</u>	<u>40.817.123</u>

Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
PASSIVER		
4 Virksomhedskapital	720.000	720.000
5 Reserve for opskrivninger	33.112.412	31.979.212
6 Overført resultat	-1.558.381	-1.598.963
EGENKAPITAL	32.274.031	31.100.249
7 Hensættelser til udskudt skat	6.591.977	6.263.601
HENSÆTTELSER	6.591.977	6.263.601
Realkreditinstitutter	3.338.285	3.238.569
8 Langfristet gæld	3.338.285	3.238.569
Kortfristet del af langfristet gæld	118.525	116.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.389	76.632
Anden gæld	7.545	21.308
Kortfristet gæld	172.459	214.704
GÆLD	3.510.744	3.453.273
PASSIVER	42.376.752	40.817.123
Forpligtelser og oplysninger:		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Beregning af aktieværdi		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>2.057</u>
	<u>0</u>	<u>2.057</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>11.579</u>	<u>34.930</u>
	<u>11.579</u>	<u>34.930</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2017		1.748.770
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2017		<u>1.748.770</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2017		38.551.230
Op- og nedskrivninger		<u>1.450.000</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>40.001.230</u>
Afskrivninger 1. januar 2017		<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2017		<u>0</u>
Bogført værdi 31. december 2017		<u>41.750.000</u>
Bogført værdi 31. december 2016		<u>40.300.000</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
Virksomhedskapitalen består af følgende aktier: 36 stk. á kr. 20.000		
5 Reserve for opskrivninger		
Materielle anlægsaktiver		
Reserve for opskrivninger 1. januar	31.979.212	31.548.012
Årets regulering	1.450.000	550.000
Årets regulering af udskudt skat	<u>-316.800</u>	<u>-118.800</u>
Reserve for opskrivninger 31. december	<u>33.112.412</u>	<u>31.979.212</u>
6 Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.598.963	-1.721.382
Årets resultat	<u>40.582</u>	<u>122.419</u>
Overført resultat 31. december	<u>-1.558.381</u>	<u>-1.598.963</u>
7 Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	6.263.601	6.109.870
Årets regulering	<u>328.376</u>	<u>153.731</u>
Hensættelse 31. december	<u>6.591.977</u>	<u>6.263.601</u>
8 Langfristet gæld		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere	<u>2.907.942</u>	<u>3.035.272</u>
Af den langfristede gæld til kursværdi (beregnet ud fra kurs på balancedagen) forfalder efter 5 år eller mere	<u>2.864.185</u>	<u>2.771.513</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 41.750.000.

Til sikkerhed overfor mellemværende med kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på kr. 200.000 med pant i grunde og bygninger.

10 Beregning af aktieværdi

Værdien af aktier opgjort pr. lejlighed i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I henhold til lovens § 5 stk. 2 B: Egenkapital pr. 31. december jf. årsrapport	<u>32.274.031</u>	<u>31.100.249</u>
Værdi pr. lejlighed	<u>896.501</u>	<u>863.896</u>

Der er ikke foretaget nogen regulering til den bogførte egenkapital, da prioritetsgæld er optaget til kursværdi og ejendommen er optaget i henhold til valuarvurderingen.

Ejendommen er i ovenstående beregning medtaget til valuarvurdering:

Valuarvurderingen er foretaget af Erik Wiborg, Wiborg + Partnere, Ejendomsmæglere & Valuarer, den 10. januar 2018 til kr. 41.750.000, og vurderingen er alene til brug for opgørelse af maksimalpris ved handel med aktier i henhold til lov om "Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber".

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,75%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som valuaren anser at en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på kr. 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,75% til f.eks. 2,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. lejlighed med kr. 257.778 til kr. 638.723.