

# EJENDOMSAKTIESELSKABET "RUNGSTEDHAVE ØST"

Rungstedhave 13 A - 23 F, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 20 87 55 18

---

## Årsrapport for 2015

1. januar 2015 til 31. december 2015

---

(59. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/2 2016

Som dirigent

Malene Ellgaard Svedal



## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	2
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	3
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	4
<hr/>		
Den uafhængige revisors erklæringer	side	5-6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-16
<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 2015 til 31. december 2015

---

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

---

**Bestyrelse** Mette Visby Mikkelsen, formand  
Tine Jensen  
Bodil Frank Møller de Adrover

---

**Direktion** Tine Jensen

---

**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](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [info@revisor-team.dk](mailto:info@revisor-team.dk)

---

**Kreditinstitut** Danske Bank A/S, Nykredit 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. 300.138.

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 2015.

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 5. februar 2016

### I direktionen:



Tine Jensen


### I bestyrelsen:

Mette Visby Mikkelsen

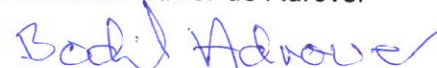
*formand*



Tine Jensen



Bodil Frank Møller de Adrover



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET "RUNGSTEDHAVE ØST"

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET "RUNGSTEDHAVE ØST" for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, 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 og den udførte revision**

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, fortsat

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Hørsholm, den 5. februar 2016

### **REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffelsessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

#### OMSÆTNINGSAKTIVER

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

##### **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 nominel 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	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>307.086</b>	<b>188.940</b>
1 Afskrivninger	-4.667	-4.667
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>302.419</b>	<b>184.273</b>
Finansielle indtægter	482.324	456
Finansielle omkostninger	-335.166	-173.228
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>449.577</b>	<b>11.501</b>
2 Skat af årets resultat	-149.439	-2.861
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>300.138</b>	<b>8.640</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Til disposition		
Årets resultat	300.138	8.640
Overført resultat	-2.021.520	-2.030.160
	-1.721.382	-2.021.520
der af ledelsen foreslås disponeret således		
Overført til næste år	-1.721.382	-2.021.520
	-1.721.382	-2.021.520

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	39.750.000	37.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.057</u>	<u>6.725</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>39.752.057</u></b>	<b><u>37.906.725</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>39.752.057</u></b>	<b><u>37.906.725</u></b>
Andre tilgodehavender	3.069	4.308
Periodeafgrænsningsposter	<u>43.287</u>	<u>41.879</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>46.356</u></b>	<b><u>46.187</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>214.520</u></b>	<b><u>55.232</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>260.876</u></b>	<b><u>101.419</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>40.012.933</u></b>	<b><u>38.008.144</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
4 Virksomhedskapital	720.000	720.000
5 Reserve for opskrivninger	31.548.012	29.415.492
6 Overført resultat	-1.721.382	-2.021.520
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>30.546.630</b>	<b>28.113.972</b>
7 Hensættelser til udskudt skat	6.109.870	6.242.952
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>6.109.870</b>	<b>6.242.952</b>
Realkreditinstitutter	3.137.095	3.474.104
8 <b>Langfristet gæld</b>	<b>3.137.095</b>	<b>3.474.104</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	116.388	74.428
Kreditinstitutter	0	27.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.374	72.784
Anden gæld	12.576	2.500
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>219.338</b>	<b>177.116</b>
<b>GÆLD</b>	<b>3.356.433</b>	<b>3.651.220</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>40.012.933</b>	<b>38.008.144</b>

**Forpligtelser og oplysninger:**

- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
10 Beregning af aktieværdi

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.667	4.667
	<u>4.667</u>	<u>4.667</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	149.439	2.861
	<u>149.439</u>	<u>2.861</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>14.000</u>	<u>1.748.770</u>
Anskaffelsestotal 1. januar 2015	14.000	1.748.770
Anskaffelsestotal tilgang	0	0
Anskaffelsestotal afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsestotal 31. december 2015	<u>14.000</u>	<u>1.748.770</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	36.151.230
Op- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>1.850.000</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>38.001.230</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	7.276	0
Afskrivninger	<u>4.667</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2015	<u>11.943</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi 31. december 2015</b>	<u><b>2.057</b></u>	<u><b>39.750.000</b></u>
Bogført værdi 31. december 2014	<u>6.725</u>	<u>37.900.000</u>

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
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		
<b>5 Reserve for opskrivninger</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	29.415.492	27.972.867
Årets regulering	1.850.000	2.475.000
Årets regulering af udskudt skat	<u>282.520</u>	<u>-1.032.375</u>
Reserve for opskrivninger 31. december	<u>31.548.012</u>	<u>29.415.492</u>
<b>6 Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-2.021.520	-2.030.160
Årets resultat	<u>300.138</u>	<u>8.640</u>
Overført resultat 31. december	<u>-1.721.382</u>	<u>-2.021.520</u>
<b>7 Udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. januar	6.242.952	5.207.717
Årets regulering	<u>-133.082</u>	<u>1.035.235</u>
Hensættelse 31. december	<u>6.109.870</u>	<u>6.242.952</u>
<b>8 Langfristet gæld</b>		
Af den langfristede gæld forfalder efter 5 år eller mere	<u>3.164.492</u>	<u>3.176.392</u>
Af den langfristede gæld til kursværdi (beregnet ud fra kurs på balancedagen) forfalder efter 5 år eller mere	<u>2.682.244</u>	<u>0</u>



## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed overfor realkreditinstitutter kr. 3.735.857, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 39.750.000.

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>2015</u>	<u>2014</u>
I henhold til lovens § 5 stk. 2 B:		
Egenkapital pr. 31. december jf. årsrapport	<u>30.546.630</u>	<u>28.113.972</u>
Værdi pr. lejlighed	<u>848.518</u>	<u>780.944</u>