

# **RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS**

Karen Blixens Vej 8  
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2019**

**Lisbeth Irene Lizzie Rützou**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---------------------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS  
Karen Blixens Vej 8  
2960 Rungsted Kyst

e-mailadresse: ar@mailreal.dk

CVR-nr: 26682460

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL  
NIELSEN

Avderødvej 10

2980 Kokkedal

DK Danmark

CVR-nr: 14135308

P-enhed: 1000686446

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 30/05/2019

## Direktion

Andre Rützou

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes 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, bortset fra at der ikke er foretaget afskrivninger på selskabets ejendomme. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til selskabets kapitalejere. Lånets størrelse, rentefod og sikkerhedsstillelse fremgår af note. De ulovlige lån er i strid med selskabsloven og kan medføre at selskabets ledelse kan ifalde ansvar. Erhvervsstyrelsen har ved skrivelse af 18. oktober 2016 anmodet selskabets ledelse om at søge det ulovlige lån tilbagebetalt til selskabet inkl. lovpligtige renter.

Erhvervsstyrelsen har herefter påbudt selskabet at selskabets årsrapporter for den kommende 2 år ikke kan fravælge revision.

Selskabet har herefter pr 31/5 2017 få ny kapitalejer og har i samme forbindelse indbetalt de ulovlige aktionærlån pr 31/5 2017 således at der ikke længere er ulovlige kapitalejerlån.

Selskabet har i strid med selskabsloven stillet sikkerhed for selskabets kapitalejere. Ejerpantebrevet i Langgade 15 på kr. 1.100.000 fremgår af note. Den ulovlige sikkerhedsstillelse er i strid med selskabsloven og kan medføre at selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Selskabet har ikke fået gældsovertagelseserklæring på prioritetsgæld i ejendommen Langgade 15, hvorfor prioritetsgælden stadig er opført i selskabets kapitalejeres navne og ikke i selskabets navn. Prioritetsgælden udgør kr.1.529.808.

Avderød, 30/05/2019

Flemming Juhl Nielsen , mne888

Registreret Revisor

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN

CVR: 14135308

# Ledelsesberetning

## Selskabets formål

Selskabets formål er handel, administration, udlejning og rådgivning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendommen Rungstedvej 11, 2970 Hørsholm samt ejendommen Langgade 15, 4800 Nykøbing F.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter selskabsskat på kr. -79.841.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.984.325.

Selskabet har en egenkapital på kr. 420.936.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter direktionens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse arbejder fortsat på at få afhændet en eller flere af selskabets ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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 der er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## Resultatopgørelsen

### Indtægtskriterier

Huslejen indtægtsføres i takt med at den indtjenes. Hvilket vil sige at der er foretaget fuld periodisering af husleje.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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

Grunde & Bygninger samt maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af forventede brugstider

Inventar 5 år

Grunde afskrives ikke

Bygninger afskrives over 50 år (efter fastsættelse af scapværdi pr. ejendom)

### Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse



Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse måles til kostpris. Der foretages vurdering af virksomhedsdeltagernes og ledelsens solvens. Beløb som skønnes at være dubiøse er udgiftsført som hensættelse til tab på lån til virksomhedsdeltagere og ledelse og hensættelsen er hensat til tab på udlån til ledelsen.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til kostpris. Der foretages vurdering af debitorernes solvens. Beløb som skønnes at være dubiøse er udgiftsført som hensættelse til tab på debitorer og hensættelsen er modregnet direkte i værdien af debitorer

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst regulerete for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a/contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles tilsvarende til nettorealisationsevne svarende til den værdi, der forventes at kunne realiseres til. Kan udskudte skatteaktiver alene realiseres gennem fremtidig indtjening, tillægges den fremtidige indtjening alene vægt ved vurderingen af skatteaktivet i det omfang, at der foreligger en begrundet formodning om, at denne indtjening vil kunne opnås.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes til kostprisen ved låneoptagelsen. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi. Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		505.937	425.902
Ejendomsomkostninger .....		-386.844	-212.652
Administrationsomkostninger .....		-42.940	-89.707
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>76.153</b>	<b>123.543</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-71.049	-1.049
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.104</b>	<b>122.494</b>
Andre finansielle indtægter .....		3	21.053
Øvrige finansielle omkostninger .....		-107.467	-123.517
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-102.360</b>	<b>20.030</b>
Skat af årets resultat .....		22.519	-4.730
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-79.841</b>	<b>15.300</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-79.841	15.300
<b>I alt .....</b>		<b>-79.841</b>	<b>15.300</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		7.520.208	7.587.831
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.520.208</b>	<b>7.587.831</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.520.208</b>	<b>7.587.831</b>
Udskudte skatteaktiver .....		22.519	0
Tilgodehavende skat .....		10.000	3.270
Andre tilgodehavender .....		0	21.751
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1	0	0
Periodeafgrænsningsposter .....		15.471	21.751
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>47.990</b>	<b>25.021</b>
Likvide beholdninger .....		416.127	613.928
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>464.117</b>	<b>638.949</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.984.325</b>	<b>8.226.780</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		295.936	375.777
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>420.936</b>	<b>500.777</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.819.689	7.232.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.819.689</b>	<b>7.232.788</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		412.149	199.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		213.618	164.975
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		117.933	129.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>743.700</b>	<b>493.215</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.563.389</b>	<b>7.726.003</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.984.325</b>	<b>8.226.780</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	375.777	500.777
Årets resultat .....		-79.841	-79.841
Egenkapital, ultimo .....	125.000	295.936	420.936

# Noter

## 1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2018	2017
	kr.	kr.
Mellemregninger primo året	0	675.377
Lånet er i årets løb nedbragt med	0	-675.377
Mellemregninger ultimo året	0	0

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2018	2017
	kr.	kr.
Realkreditpantebreve i ejendomme	8.273.000	8.273.000
Ejerpantebreve i ejendomme	1.500.000	1.500.000
	9.773.000	9.773.000

## 3. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere

Andre Rützou, nominelt kr. 62.500

Viki Holding ApS, nominelt kr. 62.500

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0