

Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS

CVR 10 10 73 18

ÅRSRAPPORT

For perioden 1/1 - 31/12 2017

15. regnskabsår

(inkl. interne specifikationer)

Godkendt på generalforsamling,

afholdt den 16/5 - 2018



Dirigent Anders Gaba

Indhold

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledelsens påtegning	Side	4
Den uafhængige revisors påtegning	Side	5
Ledelsesberetning	Side	7
Anvendt regnskabspraksis	Side	8
Resultatopgørelse 1/1 - 31/12 2017	Side	10
Balance pr. 31/12 2017	Side	11
Noter	Side	12

Selskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS
Adresse	c/o Fynske Bank Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Telefon	62 17 65 51 / 62 21 33 22
CVR	10 10 73 18
Stiftelsesdato	02.01.2003
Hjemsted	Svendborg Kommune
Direktion	Arne Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Faaborgvej 44 5700 Svendborg
Regnskabsperiode	01.01.2017 - 31.12.2017

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. maj 2018.

Direktion:


Arne Knudsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 denne 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 væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation 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 fejlinformation 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 bl.a. 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.

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.

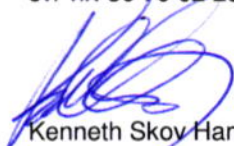
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 16. maj 2018.

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
cvr-nr. 30-70 02-28



Kenneth Skov Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne32748

Ledelsesberetning

Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har i 2017 bestået i drift af erhvervsejendommen Havnepladsen 5, 5900 Rudkøbing.

Selskabet har gennemført en forhøjelse af anpartskapitalen med kr. 1.000 á kurs 2.000, svarende til en kapitaltilførsel på kr. 2.000.000 fra eneanpartshaver.

Årets resultatet udgør kr. -252.254 og er påvirket af dagsværdiregulering af ejendom. Årets resultat anses som følge heraf ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

Det kommende år:

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2018.

Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 126.000, som ejes 100% af Fonden for Fynske Bank, c/o Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investering i udlejningsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres ud fra aktuelle markedsdata på baggrund af en afkastmodel, hvori ejendommens lejeindtægt, driftsomkostninger herunder administration og vedligeholdelse indgår. Afkastet kapitaliseres med det for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Selskabsskat 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med administrationsselskabet.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1/1 - 31/12-2017

	Note	2017	2016
Bruttoresultat		898.640	912.082
Værdiregulering af ejendomme		<u>-1.000.000</u>	<u>-3.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		-101.360	-2.087.918
Finansielle omkostninger		<u>-222.043</u>	<u>-281.392</u>
Resultat før skat		-323.403	-2.369.310
Skat af årets resultat	1	<u>71.149</u>	<u>521.247</u>
Årets resultat		<u>-252.254</u>	<u>-1.848.063</u>
Resultatdisponering			
Udbytte til anpartshaver		0	0
Overføres til næste år		<u>-252.254</u>	<u>-1.848.063</u>
I alt anvendt		<u>-252.254</u>	<u>-1.848.063</u>

Balance pr. 31/12-2017

	Note	2017	2016
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	2	6.500.000	7.500.000
Anlægsaktiver i alt		6.500.000	7.500.000
Aktiver i alt		6.500.000	7.500.000
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital	3	126.000	125.000
Overført til næste år		424.047	-1.322.699
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		550.047	-1.197.699
Hensatte forpligtelser:			
Udskudt skat	4	484.049	639.156
Kortfristet gæld:			
Gæld til pengeinstitutter		4.856.547	7.534.285
Mellemregning administrationselskab.....		154.650	70.692
Anden gæld		454.706	453.566
Kortfristet gæld i alt		5.465.903	8.058.543
Gæld i alt.....		5.465.903	8.058.543
Passiver i alt		6.500.000	7.500.000
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

Noter	2017	2016
Note nr.		
1		
<u>Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.958	70.692
Regulering af udskudt skat	-155.107	-591.939
	<u>-71.149</u>	<u>-521.247</u>
2		
<u>Investeringsejendomme:</u>		
Anskaffelsespris primo	8.580.505	8.580.505
Anskaffelsespris ultimo	<u>8.580.505</u>	<u>8.580.505</u>
Værdiregulering primo	-1.080.505	1.919.495
Værdiregulering i året.....	-1.000.000	-3.000.000
Værdiregulering ultimo	<u>-2.080.505</u>	<u>-1.080.505</u>
Bogført værdi ultimo	<u>6.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Seneste offentlige ejendomsvurdering	<u>4.950.000</u>	<u>4.950.000</u>
3		
<u>Egenkapital:</u>		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0
Anpartskapital ultimo	<u>126.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	-1.322.699	525.364
Andel af årets resultat, jvf. overskudsdisp.	-252.254	-1.848.063
Overkurs ved kapitalforhøjelse	1.999.000	0
Overført resultat ultimo	<u>424.047</u>	<u>-1.322.699</u>
Foreslået udbytte primo	0	435.680
Udloddet udbytte	0	-435.680
Andel af årets resultat, jvf. overskudsdisp.	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>550.047</u>	<u>-1.197.699</u>
Udvikling i anpartskapital: Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste år		
Saldo 1. januar 2013	125.000	
Bevægelse 2013	<u>0</u>	
Saldo 31. december 2013	125.000	
Kapitalforhøjelse 2014	<u>0</u>	
Saldo 31. december 2014	125.000	
Bevægelse 2015	<u>0</u>	
Saldo 31. december 2015	125.000	
Bevægelse 2016	<u>0</u>	
Saldo 31. december 2016	125.000	
Bevægelse 2017	<u>1.000</u>	
Saldo 31. december 2017	<u>126.000</u>	

Noter	2017	2016
Note nr.		
4 <u>Udskudt skat:</u> Investeringsjendomme.....	484.049	639.156
	<u>484.049</u>	<u>639.156</u>
5 <u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u> Selskabet indgår i sambeskatning med Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		

Specifikationer - IKKE DEL AF REGNSKAB

	2017	2016
<u>Bruttoresultat:</u>		
Huslejeindtægter	965.204	937.293
Driftsudgifter jf. nedenfor	-55.314	-16.261
Administrationsudgifter jf. nedenfor	-11.250	-8.950
Bruttoresultat	<u>898.640</u>	<u>912.082</u>
<u>Finansielle poster:</u>		
Renteudgifter	-222.043	-281.392
I alt	<u>-222.043</u>	<u>-281.392</u>
<u>Husleje</u>		
12 mdr. husleje, ekskl. moms	965.204	937.293
	<u>965.204</u>	<u>937.293</u>
<u>Driftsudgifter:</u>		
Forsikring.....	8.188	4.517
Øvrige driftsudgifter.....	47.126	11.744
	<u>55.314</u>	<u>16.261</u>
<u>Administrationsudgifter</u>		
Ernst & Young: rest tidligere år	1.750	150
Ernst & Young: revision af årsregnskab, anslået	9.500	8.800
	<u>11.250</u>	<u>8.950</u>