

RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS

Karen Blixens Vej 8
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/06/2018

Lisbeth Irene Lizzie Rützou
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Spar Lolland A/S Nykøbing Afdeling, Toldbodgade 25 4800 Nykøbing Falster
Revisor	REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN Avderødvej 10 2980 Kokkedal DK Danmark CVR-nr: 14135308 P-enhed: 1000686446

Ledespåtegning

Drektionen har dags dato aflagt årsrapport og afgivet ledelsesberetning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Rungstedvej 11, Hørsholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som beretningen omhandler.

Årsrapporten godkendes af direktionen og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 31/05/2018

Direktion

Andre Rützou
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Grundlag for konklusion med forbehold

Uden at modificere vores konklusion så skal det anføres at der ikke er foretaget afskrivninger på selskabets ejendomme i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold som er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, 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 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 noterne 1. 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 3. 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 1.658.863.

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 fondslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Avderød, 31/05/2018

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. 15.300.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.226.780.

Selskabet har en egenkapital på kr. 500.777

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 ikke

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 nettorealisationsværdi svarende til den værdi, de 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 svare til nominel kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		425.902	511.052
Ejendomsomkostninger		-212.652	-243.903
Administrationsomkostninger		-89.707	-38.816
Bruttoresultat		123.543	228.333
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.049	-538
Resultat af ordinær primær drift		122.494	227.795
Andre finansielle indtægter		21.053	65.909
Øvrige finansielle omkostninger		-123.517	-140.384
Ordinært resultat før skat		20.030	153.320
Skat af årets resultat		-4.730	-33.968
Årets resultat		15.300	119.352
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.300	119.352
I alt		15.300	119.352

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		7.587.831	7.584.792
Materielle anlægsaktiver i alt		7.587.831	7.584.792
Anlægsaktiver i alt		7.587.831	7.584.792
Tilgodehavende skat		3.270	0
Andre tilgodehavender		21.751	19.384
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	0	636.708
Periodeafgrænsningsposter		0	2.317
Tilgodehavender i alt		25.021	658.409
Likvide beholdninger		613.928	100.081
Omsætningsaktiver i alt		638.949	758.490
Aktiver i alt		8.226.780	8.343.282

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		375.777	360.477
Egenkapital i alt		500.777	485.477
Gæld til realkreditinstitutter		7.232.788	7.431.863
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.232.788	7.431.863
Gæld til realkreditinstitutter		199.075	127.587
Skyldig selskabsskat		0	31.968
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		164.975	171.273
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		129.165	95.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		493.215	425.942
Gældsforpligtelser i alt		7.726.003	7.857.805
Passiver i alt		8.226.780	8.343.282

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	360.477	485.477
Årets resultat		15.300	15.300
Egenkapital, ultimo	125.000	375.777	500.777

Noter

1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2017	2016
	kr.	kr.
Mellemregning Andre Rützou	0	0
Overført fra Langgade 15	0	38.669
Lånet er forøget/nedbragt med	0	-38.669
Mellemregning 31/12	0	-
Rentefod	0	10,05%
Sikkerhedsstillelse	-	-
	2017	2016
	kr.	kr.
Mellemregning Gert Sander Hørby (lån 2)	48.309	48.309
Rentefod	10,05%	10,05%-
Lånet er forøget/nedbragt med	0	-
Sikkerhedsstillelse	nej	-
Mellemregning Gert Sander Hørby (lån1)	0	588.399
Rentefod	0	10,05%
Lånet er forøget/nedbragt med	0	49.554
Sikkerhedsstillelse		ja - delvist
	2017	2016
	kr.	kr.
Mellemregning Langgade 11	0	77.338
Lånet er overført med 50% til André Rutzou & 50% til Gert Sander Hørby	0	-77.338
Mellemregning 31/12	0	77.338
Rentefod	-	0%
Sikkerhedsstillelse	-j	nej
	2017	2016
	kr.	kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse i alt	0	636.708
Rentefod	-	10,05%
Sikkerhedsstillelse	-	ja-delvist

Ejerpantebrev kr 1.100.000 tilhørende Andre Rutzou er tinglyst i ejendommen Langgade 15. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for private banklån & private garantistillelser.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Afdrag år 1-5 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.431.863	199.075	1.646.413	5.586.375
	7.431.863	199.075	1.646.413	5.586.375

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantehæftelser i matr. Nr. 3FP & 3 AM:

Realkreditpantebrev kr. 5.773.000 og ejerpantebrev kr. 400.000 i alt kr. 6.173.000

Pantehæftelser i matr. Nr. 118a :

Realkreditpantebrev kr. 2.500.000 og ejerpantebrev kr. 1.100.000 i alt kr. 3.600.000

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere pr 31/12 2017

Andre Rützou, nominelt kr. 62.500

Viki Holding ApS, nominelt kr. 62.500