

RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS

Højengen 3
2980 Kokkedal

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

20/06/2017

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 Højengen 3 2980 Kokkedal
	CVR-nr: 26682460 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
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 2016 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 2016 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten godkendes af direktionen og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 20/06/2017

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 2016 - 31. december 2016. 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.

Grundlag for konklusion med forbehold

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

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 note 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 modtaget indbetaling af de ulovlige aktionærlån pr 31/5 2017.

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 1.786.450.

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, 20/06/2017

Flemming Juhl Nielsen

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 ejendommene 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. 119.352.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.343.282.

Selskabet har en egenkapital på kr. 485.477

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende, og selskabets likviditetsmæssige situation er nu afklaret i forbindelse med at Viki Holding ApS er indtrådt som ny kapitalejer pr 31/5 2017.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har pr 31/5 2017 fået ny kapitalejer efter at Gert Sander Hørby har overdraget sin ejerandel til Viki Holding Aps.

Selskabet har pr 31/5 2017 fået indbetalt de ulovlige aktionærlån pr 31/12 2016 på kr 636.708 fra Gert Sander Hørby med tillæg af lovpligtige renter frem til 31/5 2017.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		511.052	488.852
Ejendomsomkostninger		-243.903	-180.548
Administrationsomkostninger		-38.816	-43.573
Bruttoresultat		228.333	264.731
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-538	-7.250
Resultat af ordinær primær drift		227.795	257.481
Andre finansielle indtægter		65.909	45.383
Øvrige finansielle omkostninger		-140.384	-142.182
Ordinært resultat før skat		153.320	167.932
Skat af årets resultat		-33.968	-34.004
Årets resultat		119.352	126.678
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		119.352	126.678
I alt		119.352	126.678

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		7.584.792	7.585.330
Materielle anlægsaktiver i alt		7.584.792	7.585.330
Anlægsaktiver i alt		7.584.792	7.585.330
Tilgodehavende skat		0	2.000
Andre tilgodehavender		19.384	6.550
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	636.708	616.183
Periodeafgrænsningsposter		2.317	0
Tilgodehavender i alt		658.409	624.733
Likvide beholdninger		100.081	45.194
Omsætningsaktiver i alt		758.490	669.927
Aktiver i alt		8.343.282	8.255.257

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		360.477	-336.389
Egenkapital i alt		485.477	-211.389
Andre hensatte forpligtelser		0	577.514
Hensatte forpligtelser i alt		0	577.514
Gæld til realkreditinstitutter		7.431.863	7.559.451
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.431.863	7.559.451
Gæld til realkreditinstitutter		127.587	125.677
Skyldig selskabsskat		31.968	28.004
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		266.387	176.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		425.942	329.681
Gældsforpligtelser i alt		7.857.805	7.889.132
Passiver i alt		8.343.282	8.255.257

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-336.389	-211.389
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		577.514	577.514
Årets resultat		119.352	119.352
Egenkapital, ultimo	125.000	360.477	485.477

Tilbageførsel af hensættelse til tab på udlån (aktionærlån)

Noter

1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2016 kr.	2015 kr.
Mellemregning Andre Rützou	0	0
Overført fra Langgade 15	38.669	-
Lånet er forøget/nedbragt med	-38.669	-
Mellemregning 31/12	0	-
Rentefod	10,05	0
Sikkerhedsstillelse	-	-
	2016 kr.	2015 kr.
Mellemregning Gert Sander Hørby (lån 2)	48.309	-
Rentefod	10,05%	-
Lånet er forøget/nedbragt med	0	-
Sikkerhedsstillelse	nej	-
Mellemregning Gert Sander Hørby (lån1)	588.399	538.845
Rentefod	10,05%	10,05%
Lånet er forøget/nedbragt med	49.554	0
Sikkerhedsstillelse	ja - delvist	ja - delvist
	2016 kr.	2015 kr.
Mellemregning Langgade 11	77.338	77.338
Lånet er overført med 50% til André Rutzou & 50% til Gert Sander Hørby	-77.338	-
Mellemregning 31/12	0	77.338
Rentefod	%0	0%
Sikkerhedsstillelse	nej	nej
	2016 kr.	2015 kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse i alt	636.708	616.183
Rentefod	10,05%	9,00%
Sikkerhedsstillelse	ja - delvist	ja-delvist

Ejerpantebrev kr 1.100.000 tilhørende Andre Rutzou & Gert Sander Hørby 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	7.559.450	127.587	1.404.167	6.027.696
	7.559.450	127.587	1.404.167	6.027.696

3. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har pr 31/5 2017 fået ny kapitalejer efter at Gert Sander Hørby har overdraget sin ejerandel til Viki Holding ApS.
Selskabet har pr 31/5 2017 fået indbetalt de ulovlige aktionærlån pr 31/12 2016 på kr 636.708 fra Gert Sander Hørby med tillæg af lovpligtige renter frem til 31/5 2017.

4. 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

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere pr 31/12 2016:
André Rützou nominelt kr. 62.500
Gert Sander Hørby nominelt kr.62.500

Selskabet har registreret følgende kapitalejere pr 31/5 2017
Andre Rützou, nominelt kr. 62.500
Viki Holding ApS, nominelt kr. 62.500