

RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS

Højengen 3
2980 Kokkedal

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

09/06/2016

Gert Sander Hørby
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RUNGSTEDVEJ 11, HØRSHOLM ApS Højengen 3 2980 Kokkedal
	CVR-nr: 26682460 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
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 behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rungstedvej 11, Hørsholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 30/04/2016

Direktion

Andre Rützou
direktør

Gert Sander Hørby
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 2015 - 31. december 2015. 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.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets kapitalejere har oplyst at der ikke er likvider til rådighed for at kunne tilbagebetale det lån som selskabets ene kapitalejer har fået fra selskabet på nuværende tidspunkt. (Lån kr. 616.183 vil dog efter kapitalejers opfattelse ikke medføre at selskabet lider tab på disse udlån til kapitalejerne. Tidshorizonten for tilbagebetalingen kan blot ikke fastlægges på nuværende tidspunkt. Jeg tager derfor forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavende hos kapitalejer på kr. 616.183.

Selskabets ledelse har anført at de vil afhænde selskabets ejendomme i nær fremtid. Selskabets ledelse mener ikke at en realisation af ejendommene vil påføre selskabet et samlet tab. Det har ikke muligt at vurdere om værdiansættelsen af ejendommene i årsrapporten er realistiske.

Der er den 5/3 2015 underskrevet gældsbeholdning fra Gert Sander Hørby på kr. 455.916,00 hvor han forpligter sig til at indfri sin gæld til selskabet, når selskabet afhænder ejendommene Langgade 15 & Rungstedvej 11 (forventeligt inden 30. juni 2015). Samtidigt er der indføjet en bestemmelse om at debitor først kan forlange gælden indfriet, når ovenstående salg er foretaget. Den 24. marts 2015 er der fra Retten i Lyngby afholdt offentligt retsmøde hvoraf det fremgår at parterne har indgået forlig. Sagen er forliget således, at søgte Gert

Sander Hørby betaler til sagsøgeren kr. 455.916,- med tillæg af procesrente. Debtors betalingsevne er nu afklaret, men det vides ikke om gælden både kan og vil blive indfriet ved salget af de 2 ejendomme.

Da Gert Sander Hørby (jvf nedestående) ikke er i stand til at tilbagebetale sin gæld til selskabet, så har Andre Rützou oplyst at han ikke længere vil indestå for at selskabet kan betale sine forpligtelser, frem til at selskabet kan få afhændet sine 2 ejendomme. Det er ikke muligt for revisor at vurdere om selskabets likviditetsmæssig vil være i stand til at betale sine forpligtelser helt frem til et eventuelt salg af begge ejendomme.

Manglende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at væsentligheden af de forhold som er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, gør at vi ikke er i stand til at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for andet end en manglende konklusion. Vi udtrykker som en følge af de manglende likviditetstilsagn en manglende konklusion om hvorvidt selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets regnskab er aflagt med realisation drift for øje. Direktionen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going-concern forudsætningen lægges til grund ved regnskabsaflæggelsen. Direktionen har på baggrund af forventninger til fremtiden, herunder forventninger til fremtidige cash flow og de givne likviditetstilsagn, fundet det for uansvarligt at lægge going-concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 4

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.

Selskabet har i strid med selskabsloven stillet sikkerhed for selskabets kapitalejere. Ejerpantebrevet i Langgade 15 på kr. 1.100.000 fremgår af note 5. Den ulovlige sikkerhedsstillelse er i strid med selskabsloven og kan medføre at selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Selskabet har ikke fået gældsovertagelses erklæring på prioritetsgæld i ejendommen Langgade 15, hvorfor prioritetsgælden stadig er opført i selskabets kapitalejeres navne og ikke i selskabets navn. Prioritetsgælden udgør kr 1.912.128.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at vi ikke er i stand til gennemlæse ledelsesberetningen for at konstatere at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vi kan derfor ikke afgive udtalelse om ledelsesberetningen.

Avderød, 30/04/2016

Flemming Juhl Nielsen

Registreret Revisor

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN

CVR: 14135308

Ledelsesberetning

Selskabets formål

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

Hovedaktiviteter

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 på kr. 126.6785 efter tillæg/fradrag af selskabsskat med kr. 34.004.

Årets resultat anses for at være meget utilfredsstillende, da selskabets likviditetsmæssige situation er uafklaret.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.255.257 og en egenkapital på kr. -211.389.

Selskabets regnskab er aflagt med realisation drift for øje. Direktionen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going-concern forudsætningen lægges til grund ved regnskabsaflæggelsen. Direktionen har på baggrund af forventninger til fremtiden, herunder forventninger til fremtidige cash flow og de givne likviditetstilsagn, fundet det uansvarligt at lægge going-concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Værdiansættelsen af lån til selskabets kapitalejere er afhængig af at selskabets kapitalejere bliver i stand til at tilbagebetale lånet ved en realisation af selskabets ejendomme) således at der kan udbetales som udbytte til kapitalejerne.

Selskabets ledelse arbejder løbende på at få nedbragt og helst indfriet de ulovlige lån.

Da Gert Sander Hørby (jvf nedestående) ikke er i stand til at tilbagebetale sin gæld til selskabet, så har Andre Rützou oplyst at han ikke længere vil indestå for at selskabet kan betale sine forpligtelser, frem til at selskabet kan få afhændet sine 2 ejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er den 5/3 2015 underskrevet gældsbevægelse af Gert Sander Hørby på kr. 455.916,00 hvor han forpligter sig til at indfri sin gæld til selskabet, når selskabet afhænder ejendommene Langgade 15 & Rungstedvej 11 (forventeligt inden 30. juni 2015). Samtidigt er der indføjer en bestemmelse om at kreditor kan forlange gælden indfriet, når ovenstående salg er foretaget. Den 24. marts 2015 er der fra Retten i Lyngby afholdt offentligt retsmøde hvoraf det fremgår at parterne har indgået forlig. Sagen er forliget således, at søgte Gert Sander Hørby betaler til sagsøgeren kr. 455.916,- med tillæg af procesrente.

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse har besluttet at arbejde på at de vil afhænde selskabets ejendomme hurtigst muligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 regulerede 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

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		488.852	554.938
Ejendomsomkostninger		-180.548	-306.501
Administrationsomkostninger		-43.573	-91.092
Bruttoresultat		264.731	157.345
Resultat af ordinær primær drift		264.731	157.345
Andre finansielle indtægter		45.383	43.277
Øvrige finansielle omkostninger		-142.182	-146.517
Ordinært resultat før skat		167.932	54.105
Ekstraordinære omkostninger		-7.250	-571.340
Ekstraordinært resultat før skat		160.682	-517.235
Skat af årets resultat		-34.004	0
Årets resultat		126.678	-517.235
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		126.678	-517.235
I alt		126.678	-517.235

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		7.585.330	7.585.868
Materielle anlægsaktiver i alt		7.585.330	7.585.868
Anlægsaktiver i alt		7.585.330	7.585.868
Tilgodehavende skat		2.000	12.295
Andre tilgodehavender		6.550	17.710
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	616.183	570.262
Periodeafgrænsningsposter		0	12.095
Tilgodehavender i alt		624.733	612.362
Likvide beholdninger		45.194	109.420
Omsætningsaktiver i alt		669.927	721.782
Aktiver i alt		8.255.257	8.307.650

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-336.389	-463.067
Egenkapital i alt		-211.389	-338.067
Andre hensatte forpligtelser	2	577.514	570.802
Hensatte forpligtelser i alt		577.514	570.802
Gæld til realkreditinstitutter		7.559.451	7.685.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	7.559.451	7.685.128
Gæld til realkreditinstitutter		125.677	122.960
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		204.004	266.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		329.681	389.787
Gældsforpligtelser i alt		7.889.132	8.074.915
Passiver i alt		8.255.257	8.307.650

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-463.067	-338.067
Årets resultat		126.678	126.678
Egenkapital, ultimo	125.000	-336.389	-211.389

Noter

1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2015	2014
	kr.	kr.
Mellemregning Andre Rützou	0	-540
Rentefod	0	9,00%
Sikkerhedsstillelse	-	nej
	2015	2014
	kr.	kr.
Mellemregning Gert Sander Hørby	538.845	493.464
Rentefod	10,05%	9,00%
Sikkerhedsstillelse	ja - delvist	nej
	2015	2014
	kr.	kr.
Mellemregning Langgade 11	77.338	77.338
Rentefod	0	9,00%
Sikkerhedsstillelse	nej	nej
	2015	2014
	kr.	kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse i alt	616.183	570.262
Rentefod	9,00%	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. Andre hensatte forpligtelser

Hesnat til tab på aktionærlån til Gert Sander Hørby kr. 577.514.

Gert Sander Hørby skal ifølge gælds brevet først indfri lånet når begge selskabets ejendomme er solgt.

Selskabet har 5/3 2015 fået underskrevet et gælds brev fra at Gert Sander Hørby på 455.916 som sikkerhed.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Afdrag år 1-5 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.685.128	125.677	1.130.546	6.428.905
	7.685.128	125.677	1.130.546	6.428.905

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets regnskab er aflagt med realisation drift for øje.

Direktionen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrundet, at going-concern forudsætningen lægges til grund ved regnskabsaflæggelsen.

Direktionen har på baggrund af forventninger til fremtiden, herunder forventninger til fremtidige cash flow og de givne likviditetstilsagn, fundet det for uansvarligt at lægge going-concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Værdiansættelsen af lån til selskabets kapitalejere er afhængig af at selskabets kapitalejere bliver i stand til at tilbagebetale lånet ved en realisation af selskabets ejendomme) således at der kan udbetales som udbytte til kapitalejerne.

Selskabets ledelse arbejder løbende på at få nedbragt og helst indfriet de ulovlige lån.

Der er den 5/3 2015 underskrevet gældsbevægelse af Gert Sander Hørby på kr. 455.916,00 hvor han forpligter sig til at indfri sin gæld til selskabet, når selskabet afhænder ejendommene Langgade 15 & Rungstedvej 11 (forventeligt inden 30. juni 2015). Samtidigt er der indføjert en bestemmelse om at kreditor kan forlange gælden indfriet, når ovenstående salg er foretaget. Den 24. marts 2015 er der fra Retten i Lyngby afholdt offentligt retsmøde hvoraf det fremgår at parterne har indgået forlig. Sagen er forliget således, at søgte Gert Sander Hørby betaler til sagsøgeren kr. 455.916,- med tilling af procesrente.

Da Gert Sander Hørby ikke (jvf nedestående) er i stand til at tilbagebetale sin gæld til selskabet, så har Andre Rützou olyst at han ikke længere vil indestå for at selskabet kan betale sine forpligtelser, frem til at selskabet kan få afhændet sine 2 ejendomme.

5. 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

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere:

André Rützou nominelt kr. 62.500

Gert Sander Hørby nominelt kr.62.500