


**Ejendomsselskabet Rugvænget 44-46 ApS**  
**Rugvænget 46 A, 1.**  
**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 34 71 92 76**

**Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

TAASTRUP den 17/4 2018

  
\_\_\_\_\_  
Bjarne Bo Jørgensen  
Direktør



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	7
<b>Resultatopgørelse</b>	10
<b>Aktiver</b>	11
<b>Passiver</b>	12
<b>Noter</b>	13



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Rugvænget 44-46 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den. 18. marts 2018

Direktion :

---

Bjarné Bo Jørgensen  
Direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rugvænget 44-46 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rugvænget 44-46 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne 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 revisionsbeviser 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 af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensvægelser, 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 konklusioner 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.





## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

- 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 blandt andet 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.

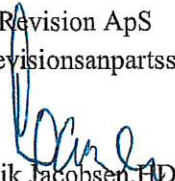
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Greve, den 18. marts 2018

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor  
mne551



### Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rugvænget 44-46 ApS Rugvænget 46 A, 1. 2630 Taastrup
<b>Hjemsted</b>	Høj Taastrup
<b>CVR - nr.</b>	34 71 92 76
<b>Direktion</b>	Bjarne Bo Jørgensen Hulvejen 41 2680 Solrød Strand
<b>Revision</b>	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december
<b>Stifter</b>	Susanne Faber Jørgensen Hulvejen 41 2680 Solrød Strand



## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen betragter årets resultat som værende utilfredsstillende. Det dårlige resultat skyldes udelukkende finansielle udgifter, grundet uoverensstemmelser med selskabets kreditgiver.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning opnået enighed med selskabets kreditgiver, hvorfor selskabet ikke længere har bankgæld og selskabets egenkapital er positiv med ca. kr. 8. mill.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Rugvænget 44-46 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

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

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Andre driftsomkostninger

Posten omfatter ekstraordinære udgifter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Ejendomme	40 år
Inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 13.200 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender fra tjenesteydelser

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat 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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af følge i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Huslejeindtægter	2.485.004	2.188.802
Driftsomkostninger	-957.253	-1.058.046
Andre eksterne omkostninger	-348.343	-190.048
1 Afskrivninger	-742.578	-742.578
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<u>436.830</u>	<u>198.130</u>
1 Værdiregulering af ejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>436.830</u>	<u>198.130</u>
Finansielle indtægter	0	1.693
Finansielle udgifter	-2.644.183	-950.383
<b>Resultat før skat</b>	<u>-2.207.353</u>	<u>-750.560</u>
2 Skat af årets resultat	-167.002	621.891
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-2.374.355</u></u>	<u><u>-128.669</u></u>



Balance pr. 31. december  
Aktiver

Note		2017	2016
	<b>Anlægsaktiver</b>		
1	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	32.586.250	33.328.828
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>32.586.250</u>	<u>33.328.828</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>32.586.250</u>	<u>33.328.828</u>
	Andre tilgodehavender	810.566	0
	Tilgode tilknyttede virksomheder	0	183.501
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>810.566</u>	<u>183.501</u>
	Likvide beholdninger	0	0
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>810.566</u>	<u>183.501</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>33.396.816</u>	<u>33.512.329</u>





**Balance pr. 31. december**  
**Passiver**

Note	2017	2016
<b>3 Egenkapital</b>		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-5.378.714	-3.004.359
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-5.298.714</u>	<u>-2.924.359</u>
<b>Hensættelser</b>		
Udskudt skat	269.852	102.850
<b>Hensættelser i alt</b>	<u>269.852</u>	<u>102.850</u>
<b>Gæld</b>		
Prioritetsgæld	20.759.870	20.835.782
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>20.759.870</u>	<u>20.835.782</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Kortfristet andel af prioritetsgæld	78.000	78.000
Bankgæld	16.044.403	14.195.326
Gæld tilknyttede virksomheder	12.365	40
<b>2 Selskabsskat</b>	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	279.854	81.250
Huslejedepositum	967.648	967.648
Anden gæld	283.538	175.792
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>17.665.808</u>	<u>15.498.056</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>33.396.816</u>	<u>33.512.329</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		





## Noter

1	Materiell anlægsaktiver	Udlejnings- ejendomme
	<b>Samlet anskaffelsessum primo</b>	36.295.297
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	<b>Samlet anskaffelsessum 31. december</b>	<u>36.295.297</u>
	<b>Samlede af- og nedskrivninger primo</b>	2.966.469
	Årets af- og nedskrivninger	742.578
	<b>Samlede af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u>3.709.047</u>
	<b>Samlede værdireguleringer primo</b>	0
	Årets afgang v/salg	0
	<b>Samlede værdireguleringer 31. december</b>	<u>0</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><u>32.586.250</u></u>

Ejendomsspecifikation	Offentlig vurdering	Anskaffel- sessum	Salgssum
Smålodsvvej 21B	1.800.000	2.263.000	0
Rugvænget 44-46	11.700.000	14.564.152	0
Baldershøj 13	15.300.000	19.040.000	0
Tinglysning, alle ejendomme	0	307.000	0
Advokatsalær	0	190.000	0
	<u>28.800.000</u>	<u>36.364.152</u>	<u>0</u>



## Noter

	2017	2016
<b>2 Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	0	0
Beregnet selskabsskat, 22 %	0	0
Renter selskabsskat	0	0
Betalt skat	0	0
<b>Selskabsskat skyldig</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Primo	102.850	724.741
Ultimo	269.852	102.850
<b>Forskydning udskudt skat</b>	<u>167.002</u>	<u>-621.891</u>
<b>Skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Ændring i udskudt skat	167.002	-621.891
<b>Skatter i alt</b>	<u>167.002</u>	<u>-621.891</u>
<b>3 Overført resultat</b>		
Saldo primo	-3.004.359	-2.875.690
Årets resultat	-2.374.355	-128.669
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>-5.378.714</u>	<u>-3.004.359</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Til sikkerhed for lånet i ejendommen Smålodsvvej 21 B er lyst :**

Realkreditpantebrev, opr. Kr. 1.888.000

1. stk. ejerpantebrev i alt kr. 275.000

1. stk. ejerpantebrev i alt kr. 100.000

Anden hæftelse i alt kr. 50.000

**Til sikkerhed for lånet i ejendommen Baldershøj 13 er lyst :**

Realkreditpantebrev, opr. Kr. 12.630.300

4. stk. ejerpantebreve i alt kr. 6.650.000

**Til sikkerhed for lånet i ejendommen Rugvænget 44 er lyst :**

Realkreditpantebrev, opr. Kr. 6.696.900

1. stk. ejerpantebrev i alt kr. 5.700.000



## Noter

### 5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke involveret i retstvister eller voldsgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.