

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

CVR-nr. 34 71 92 76

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den *31/5* 2017



Bjarne Bo Jørgensen
Direktør



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. 12. maj 2017

Direktion :

Bjarne Bø 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Supplerende oplysninger vedr. forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens omtale af selskabets kapitalberedskab og likviditet og har således ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end den af den af ledelsen foretagne - jfr. Note 6.

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 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 professional 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 af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensvælgelser, 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.

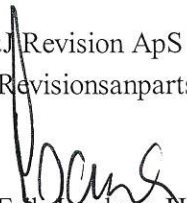
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 12. maj 2017

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab


Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rugvænget 44-46 ApS Rugvænget 46 A, 1. 2630 Taastrup
Hjemsted	Høj Taastrup
CVR - nr.	34 71 92 76
Direktion	Bjarne Bo Jørgensen Hulvejen 41 2680 Solrød Strand
Revision	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Stifter	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 væsentligst øgede driftsomkostninger og omkostninger vedr. vedligeholdelse.

Trods forbedringer, er det ikke lykkedes at udleje de tomme lejemål. Den største og ældste ejendom bør fortsat tilpasses markedets efterspørgsel. Påkrævede ombygninger, samt øgede renteudgifter i 2017 vil medføre manglende likviditet i selskabet til at servicere gælden. Fortsat afdragsfrihed på gælden er en nødvendighed, hvorfor fortsat drift vil afhænge af kreditgivers fortsatte medvirken - jfr. Note 6.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



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 lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Ejendomme	40 år
Inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.800 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 salgskomkostninger 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		2016	2015
	Huslejeindtægter	2.188.802	1.967.194
	Driftsomkostninger	-1.058.046	-1.165.746
	Andre eksterne omkostninger	-190.048	-72.196
1	Afskrivninger	-742.578	-741.297
	Resultat før værdiregulering	<u>198.130</u>	<u>-12.045</u>
1	Værdiregulering af ejendomme	0	0
	Resultat før finansielle poster	<u>198.130</u>	<u>-12.045</u>
	Finansielle indtægter	1.693	0
	Finansielle udgifter	-950.383	-1.136.772
	Resultat før skat	<u>-750.560</u>	<u>-1.148.817</u>
2	Skat af årets resultat	621.891	-241.581
	Årets resultat	<u><u>-128.669</u></u>	<u><u>-1.390.398</u></u>



Balance pr. 31. december
Aktiver

Note		2016	2015
	Anlægsaktiver		
1	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	33.328.828	34.071.405
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.328.828</u>	<u>34.071.405</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.328.828</u>	<u>34.071.405</u>
	Tilgodehavender	0	45.468
	Tilgode tilknyttede virksomheder	183.501	1.249
	Tilgodehavender i alt	<u>183.501</u>	<u>46.717</u>
	Likvide beholdninger	0	0
	Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>183.501</u>	<u>46.717</u>
	Aktiver i alt	<u>33.512.329</u>	<u>34.118.122</u>



Balance pr. 31. december
Passiver

Note		2016	2015
3	Egenkapital		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-3.004.359	-2.875.690
	Egenkapital i alt	<u>-2.924.359</u>	<u>-2.795.690</u>
	Hensættelser		
	Udskudt skat	102.850	724.741
	Hensættelser i alt	<u>102.850</u>	<u>724.741</u>
	Gæld		
	Prioritetsgæld	20.835.782	20.911.346
	Langfristet gæld i alt	<u>20.835.782</u>	<u>20.911.346</u>
	Kortfristet gæld		
	Kortfristet andel af prioritetsgæld	78.000	78.000
	Bankgæld	14.195.326	14.099.259
	Gæld tilknyttede virksomheder	40	0
2	Selskabsskat	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.250	94.453
	Huslejedepositum	967.648	901.648
	Anden gæld	175.792	104.365
	Kortfristet gæld i alt	<u>15.498.056</u>	<u>15.277.725</u>
	Passiver i alt	<u>33.512.329</u>	<u>34.118.122</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualforpligtelser		



Noter

1	Materiell anlægsaktiver	Udlejnings- ejendomme
	Samlet anskaffelsessum primo	36.295.297
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	Samlet anskaffelsessum 31. december	<u>36.295.297</u>
	Samlede af- og nedskrivninger primo	2.223.891
	Årets af- og nedskrivninger	742.578
	Samlede af- og nedskrivninger 31. december	<u>2.966.469</u>
	Samlede værdireguleringer primo	0
	Årets afgang v/salg	0
	Samlede værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>33.328.828</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

	2016	2015
2 Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat, primo	0	0
Beregnet selskabsskat, 22 %	0	0
Renter selskabsskat	0	0
Betalt skat	0	0
Selskabsskat skyldig	<u>0</u>	<u>0</u>
 Udskudt skat		
Primo	724.741	483.160
Ultimo	102.850	724.741
Forskydning udskudt skat	<u>-621.891</u>	<u>241.581</u>
 Skatter		
Beregnet selskabsskat	0	0
Ændring i udskudt skat	-621.891	241.581
Skatter i alt	<u>-621.891</u>	<u>241.581</u>
 3 Overført resultat		
Saldo primo	-2.875.690	-1.485.292
Årets resultat	-128.669	-1.390.398
Overført resultat i alt	<u>-3.004.359</u>	<u>-2.875.690</u>
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for lånet i ejendommen Smålovsvej 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.

6 **Usikkerhed going concern**

Under henvisning til bemærkningerne i Ledelsesberetningen, skal det anføres at ledelsen er i dialog med kreditgivere for at finde en farbar løsning vedr. den fremadrettede långivning og det er ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås en brugbar løsning, således at selskabet vil kunne fortsætte driften de næste 12 måneder.

På denne baggrund forventer ledelsen, at der vil være fornøden likviditet til stede til at fortsætte driften de næste 12 mdr.