

**Vygg & Rubin Invest ApS**  
Kirkegade 162, 6700 Esbjerg

**CVR-nr. 37 59 23 15**

**Årsrapport**

**5. april - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017

---

Thomas Vygg Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 5. april - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. april - 31. december 2016 for Vyg & Rubin Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. april - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. maj 2017

### **Direktion**

Thomas Vyg Kristensen

Torben Rubin Iversen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Vygge & Rubin Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vygge & Rubin Invest ApS for regnskabsåret 5. april - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 4. maj 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vygg & Rubin Invest ApS Kirkegade 162 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 37 59 23 15
	Stiftet: 5. april 2016
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 5. april - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Vygg Kristensen Torben Rubin Iversen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udvikling, drift og salg af ejendomme og hermed beslægtet aktivitet.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør -11.262 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vygg & Rubin Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningssejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende udlejningssejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	5/4 - 31/12 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>63.615</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.227
Øvrige finansielle omkostninger	-53.240
<b>Resultat før skat</b>	<b>-12.852</b>
1 Skat af årets resultat	1.590
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.262</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-11.262
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-11.262</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>5/4 2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.978.598	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.978.598	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.978.598</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	5.110	0
Tilgodehavender i alt	5.110	0
Likvide beholdninger	36.490	50.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>41.600</b>	<b>50.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.020.198</b>	<b>50.000</b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2016</u>	<u>5/4 2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	-11.262	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>38.738</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.535.751	0
	Deposita	29.850	0
	Anden gæld	350.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.915.601</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristetet gæld	44.500	0
	Selskabsskat	3.520	0
	Anden gæld	17.839	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.859</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.981.460</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.020.198</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	31/12 2016	5/4 2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		5/4 - 31/12 2016
Skat af årets resultat		3.520
Årets regulering af udskudt skat		-5.110
		<b>-1.590</b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>5/4 2016</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	2.001.825	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>2.001.825</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-23.227	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-23.227</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.978.598</b>	<b>0</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 5. april 2016	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	-11.262	0
	<b>-11.262</b>	<b>0</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		