

ÅRSRAPPORT

27. JUNI - 31. DECEMBER 2016

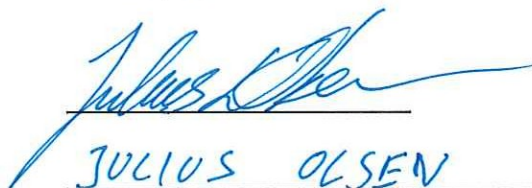
EJENDOMSELSKABET RUDMEVEJ APS

Tudsebjergvej 9

4700 Næstved

CVR-nr. 37 83 76 79

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 3/2 2017



JULIUS OLSEN

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4-6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-10 |
| Resultatopgørelse 27. juni - 31. december 2016 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2016 | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016 | 14 |
| Noter | 15-16 |

Selskab

Ejendomselskabet Rudmevej ApS
Tudsebjergvej 9
4700 Næstved

CVR-nr. 37 83 76 79

1. regnskabsår

Hjemsted: Næstved

Direktion

Jens Julius Lundtorp Olsen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor
John Richardt Søbjærg statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Rudmevej ApS' hovedaktivitet er at eje, udvikle samt udleje fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, som har omfattet 6 måneders drift.

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 3. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 27. juni - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Rudmevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 27. juni - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26. januar 2017

I direktionen



Jens Julius Lundtorp Olsen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rudmevej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rudmevej ApS for regnskabsåret 27. juni - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 27. juni - 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 virksomheden 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.

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 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 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 forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, 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 omstændigheder, 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.
- * 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.

Søborg, den 26. januar 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Søren Moesgaard
statsautoriseret revisor



John Richardt Søbjærg
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der vedrører regnskabsåret.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, ammortisering af finansielle forpligtelser samt rentegodtgørelser- og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 30 år | 18% |

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | |
|-------------|--|---------------------|
| | BRUTTOFORTJENESTE | 20.330 |
| 1 | Personaleomkostninger | <u>0</u> |
| | INDTJENINGSBIDRAG | 20.330 |
| 3 | Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | <u>-9.543</u> |
| | RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 10.787 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | <u>-6.812</u> |
| | RESULTAT FØR SKAT | 3.975 |
| 2 | Skat af årets resultat | <u>-875</u> |
| | ÅRETS RESULTAT | <u><u>3.100</u></u> |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 |
| Overført resultat | <u>3.100</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>3.100</u></u> |

| <u>Note</u> | | <u>31/12 2016</u> |
|-------------|---|-----------------------|
| 3 | Grunde og bygninger | <u>697.597</u> |
| | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>697.597</u> |
| | ANLÆGSAKTIVER | <u>697.597</u> |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 26.250 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>7.875</u> |
| | TILGODEHAVENDER | <u>34.125</u> |
| | LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>11.685</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>45.810</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>743.407</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--|-----------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 |
| Overført resultat | 3.100 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> |
| EGENKAPITAL | <u>53.100</u> |
| 2 Hensættelse til udskudt skat | <u>875</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | <u>875</u> |
| Anden gæld | <u>28.000</u> |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>28.000</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.370 |
| Anden gæld | 632.062 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>21.000</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>661.432</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>689.432</u> |
| PASSIVER I ALT | <u><u>743.407</u></u> |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |

| | <u>Virksom- hedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| Egenkapital pr. 27/6 2016 | 50.000 | 0 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat | | 3.100 | 0 | 3.100 |
| Egenkapital pr. 31/12 2016 | <u>50.000</u> | <u>3.100</u> | <u>0</u> | <u>53.100</u> |

1 Personalemkostninger

Selskabet har udover direktøren ingen ansatte. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

2 Selskabsskat og udskudt skat

| | <u>Selskabsskat</u> | <u>Udskudt skat</u> | <u>Ifølge resultatopgørelse</u> |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Skyldig pr. 27/6 2016 | 0 | 0 | |
| Skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>875</u> | <u>875</u> |
| SKYLDIG PR. 31/12 2016 | <u>0</u> | <u>875</u> | |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | <u>875</u> |

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>I ALT</u> |
|---|----------------------------|----------------|
| Kostpris pr. 27/6 2016 | 0 | 0 |
| Tilgang i året | 707.140 | 707.140 |
| Afgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2016 | <u>707.140</u> | <u>707.140</u> |
| Af- og nedskrivninger pr. 27/6 2016 | 0 | 0 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 9.543 | 9.543 |
| Af- og nedskrivn., afgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> |
| AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016 | <u>9.543</u> | <u>9.543</u> |
| REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016 | <u>697.597</u> | <u>697.597</u> |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 697.597 er deponeret som sikkerhed for tredjemands engagement med kreditinstitut.