

RUGVÆNGET 1, GRENÅ ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/06/2013

Klaus Sell

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RUGVÆNGET 1, GRENÅ ApS	
	Slagelsevej 45	
	4270 Høng	
	CVR-nr:	27451470
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Revisor	Dansk Center Revision, registreret revisionsvirksomhed	
	Kalundborgvej 4	
	4281 Gørlev	
	CVR-nr:	94431468

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Rugvænget 1, Grenå 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, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 06/05/2013

Direktion

Leif Bach Petersen

Klaus Sell

Mogens Gyldenvang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i RUGVÆNGET 1, GRENÅ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RUGVÆNGET 1, GRENÅ ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4, hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Gørlev, den, 06/05/2013

Per Ole Nielsen
Registreret revisor, medlem af FSR-danske revisorer
Dansk Center Revision, registreret revisionsvirksomhed

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning. Selskabet besidder 1 ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud før skat på tkr. 324. Resultatet er påvirket af en værdiregulering af investeringsejendommen på tkr. -1.000.

Årets værdiregulering skyldes en lavere lejeindtægt i indeværende år samt en stigning i afkastkravet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendommen. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning af 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og forbedringsomkostninger samt andre direkte omkostninger, som kan henføres til ejendommenes drift.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med en række danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Der er ved måling af ejendommenes dagsværdi anvendt et afkastkrav på 8,25%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

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

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien på prioritetsgæld, optaget i fremmed valuta, svarer til kursværdien af restgælden målt til balancedagens valutakurs. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme. Valutakursændringer på restgælden indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		984.293	1.005.757
Ejendomsomkostninger		-48.551	-66.532
Administrationsomkostninger		-23.219	-26.628
Resultat af ordinær primær drift		912.523	912.597
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.000.000	-2.200.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-8.528	0
Andre finansielle indtægter		0	16.087
Øvrige finansielle omkostninger	1	-228.505	-230.821
Ordinært resultat før skat		-324.510	-1.502.137
Skat af årets resultat		81.128	374.076
Årets resultat		-243.382	-1.128.061
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-243.382	-1.128.061
I alt		-243.382	-1.128.061

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		10.300.000	11.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		10.300.000	11.300.000
Anlægsaktiver i alt		10.300.000	11.300.000
Andre tilgodehavender		44.113	6.491
Periodeafgrænsningsposter		24.239	23.317
Tilgodehavender i alt		68.352	29.808
Likvide beholdninger		0	40.632
Omsætningsaktiver i alt		68.352	70.440
AKTIVER I ALT		10.368.352	11.370.440

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		1.747.381	1.990.763
Egenkapital i alt	2	1.872.381	2.115.763
Hensættelse til udskudt skat		807.758	968.081
Hensatte forpligtelser i alt		807.758	968.081
Gæld til realkreditinstitutter		5.347.349	5.662.043
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.347.349	5.662.043
Gæld til realkreditinstitutter		347.000	325.000
Gæld til banker		22.952	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.873	12.373
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.001.068	1.245.772
Skyldig selskabsskat		79.195	78.546
Anden gæld		861.776	962.862
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.340.864	2.624.553
Gældsforpligtelser i alt		7.688.213	8.286.596
PASSIVER I ALT		10.368.352	11.370.440

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	63.339	80.760
Renteomkostninger, andre	144.490	144.193
Kurstab, lån i fremmed valuta	20.676	0
Rentetillæg, selskabsskat mv.	0	5.868
	228.505	230.821

2. Egenkapital i alt

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	1.990.763	2.115.763
Årets resultat	0	-243.382	-243.382
Egenkapital ultimo	125.000	1.747.381	1.872.381

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.694.349	347.000	5.347.349	3.940.000
	5.694.349	347.000	5.347.349	3.940.000

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendommen. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld, med en oprindelig hovedstol på EUR 918.400, er der afgivet pant i investeringsejendomme.

Der er udstedt skadesløsbrev DKK 20.000.000 med pant i investeringsejendomme. Skadeløsbrevet er i selskabets behold.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Ny Ejendom A/S med hjemsted i Kalundborg.