

# Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

Vendersgade 6, 3 tv  
1363 København K

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2019

Lise Lauge Hjuler  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsaktieselskabet Rugvangen Vendersgade 6, 3 tv 1363 København K  e-mailadresse: l.hjuler@gmail.com  CVR-nr: 22291017 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø DK Danmark CVR-nr: 34209936 P-enhed: 1017661546

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Rugvangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/05/2019

## Direktion

Lise Lauge Hjuler

## Bestyrelse

Kira Katrine Hjuler

Susanne Marie Hjuler

Lise Lauge Hjuler

Benjamin Buemann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Rugvangen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, 22/05/2019

Brian Rasmussen , mne30153  
statsautoriseret revisor  
Grant Thornton, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR: 34209936

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er hovedsagelig drift og salg af ejerlejligheder.

## Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for at være utilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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.

## Husleje

Husleje indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Drifts- og administrationsomkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejerlejligheder, administration, tab på debitorer m.v.

## Af- og nedskrivninger

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

## Fortjeneste ved salg af ejerlejligheder

Fortjeneste ved salg af ejerlejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt køber har underskrevet overtagelsesdokumenter inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og –udgifter samt realiserede og urealiserede kursreguleringer vedrørende værdi-pa-pirer. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Selskabsskat og udskudt skat

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.

## **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte på egenkapital.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

## **Finansielle anlægsaktiver**

Obligationer og investeringsforeningsbeviser, som er børsnoterede, måles til officiel kursværdi på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursreguleringer på obligationer og investeringsforeningsbeviser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

## **Egenkapital**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles som beregnet skat af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af ejendomme med modregning af eventuel negativ skattepligtig indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de gældende skatteregler og skattesatser der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat for materielle anlægsaktiver som følge af ændringer i skattesatser indregnes i egenkapitalen, øvrige ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		34.957	82.501
Andre driftsindtægter .....		32.514	1.375.861
Ejendomsomkostninger .....		-27.926	-67.054
Administrationsomkostninger .....	1	-214.666	-209.040
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-175.121</b>	<b>1.182.268</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-13.182	-38.908
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-188.303</b>	<b>1.143.360</b>
Andre finansielle indtægter .....		8.153	51.809
Øvrige finansielle omkostninger .....		-26.075	-22.165
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-206.225</b>	<b>1.173.004</b>
Skat af årets resultat .....	2	37.270	-355.010
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-168.955</b>	<b>817.994</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.440.000	1.080.000
Øvrige reserver .....		-1.639.346	-50.388
Overført resultat .....		30.391	241.882
<b>I alt .....</b>		<b>-168.955</b>	<b>817.994</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		631.646	2.831.646
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>631.646</b>	<b>2.831.646</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		342.690	347.243
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>342.690</b>	<b>347.243</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>974.336</b>	<b>3.178.889</b>
Andre tilgodehavender .....		5.813	49.744
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.813</b>	<b>49.744</b>
Likvide beholdninger .....		2.799.873	2.110.087
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.805.686</b>	<b>2.159.831</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.780.022</b>	<b>5.338.720</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger .....		298.475	1.924.639
Overført resultat .....		154.389	123.998
Forslag til udbytte .....		1.440.000	1.080.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.092.864</b>	<b>4.328.637</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		84.572	552.027
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>84.572</b>	<b>552.027</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		35.000	37.500
Skyldig selskabsskat .....		430.198	268.457
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		137.388	152.099
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>602.586</b>	<b>458.056</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>602.586</b>	<b>458.056</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.780.022</b>	<b>5.338.720</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.200.000	1.924.639	123.998	1.080.000	4.328.637
Udbytte .....	0	0	-1.440.000	1.440.000	0
Betalt udbytte .....	0	0	0	-1.080.000	-1.080.000
Årets resultat .....	0	0	-168.955	0	-168.955
Årets opskrivning .....	0	13.182	0	0	13.182
Opløsning af tidligere års opskrivning .....	0	-1.639.346	1.639.346	0	0
Egenkapital, ultimo .....	1.200.000	298.475	154.389	1.440.000	3.092.864

Selskabskapitalen består af stk. 1.200.000 aktier til en samlet værdi på kr. 1.200.000.

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Løn og vederlag</b>		
Bestyrelshonorar og gager til direktionen	121.522	89.828
	<b>121.522</b>	<b>89.828</b>

Der har alene været ansat én direktør i selskabet.

## 2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Skat af årets resultat	430.198	268.457
Regulering af skat tidligere år	-13	0
Regulering udskudt skat, solgte lejlighed	-460.527	0
Regulering af udskudt skat vedrørende andel af opskrivninger i tidligere år på solgte lejlighed, der ikke er medtaget på opskrivningshenlæggelser	-7.302	-10.323
Regulering af udskudt skat som følge af skattemæssigt underskud til fremførsel	0	97.262
Regulering af udskudt skat vedrørende kursregulering, fælleslån Tønderhus	374	6.710
Regulering af udskudt skat af afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-7.096
	<b>-37.270</b>	<b>355.010</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Tønderhus kr.	Marthildevej 12-16 kr.	Ejendomme i alt kr.
Kostpris primo	227.430	58.133	285.563
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	-58.133	-58.133
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>227.430</b>	<b>0</b>	<b>227.430</b>
Opskrivninger primo	431.671	2.202.989	2.634.660
Årets opskrivning	13.182	0	13.182
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-2.202.989	-2.202.989
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>444.853</b>	<b>0</b>	<b>444.853</b>
Af- og nedskrivning primo	-27.455	-61.122	-88.577
Årets afskrivning	-13.182	0	-13.182
Tilbageførsel ved afgang	0	61.122	61.122
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-40.637</b>	<b>0</b>	<b>-40.637</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>631.646</b>	<b>0</b>	<b>631.646</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger</b>	<b>211.922</b>	<b>0</b>	<b>211.922</b>
	<b>1 lejlighed</b>		

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>		
Tønderhus	33.125	30.290
Mathildevej	0	41.819
	<b>33.125</b>	<b>72.109</b>

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1