

Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

Vendersgade 6, 3. tv.
1363 København K

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2018

Lisa Lauge Hjuler
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

Vendersgade 6, 3. tv.

1363 København K

e-mailadresse: l.hjuler@gmail.com

CVR-nr: 22291017

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

DK Danmark

CVR-nr: 34209936

P-enhed: 1017661546

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsaktieselskabet Rugvangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/05/2018

Direktion

Lise Lauge Hjuler

Bestyrelse

Kira Katrine Hjuler

Arenze Christa Braune

Susanne Marie Hjuler

Lise Lauge Hjuler

Benjamin Buemann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Rugvangen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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, 23/05/2018

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 tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2018, da selskabet har frasolgt en lejlighed i 2018.

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 salgsomkostninger 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		82.501	98.306
Andre driftsindtægter		1.375.861	0
Ejendomsomkostninger		-67.054	-71.291
Administrationsomkostninger	1	-209.040	-245.289
Bruttoresultat		1.182.268	-218.274
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.908	-43.978
Resultat af ordinær primær drift		1.143.360	-262.252
Andre finansielle indtægter		51.809	21.830
Øvrige finansielle omkostninger		-22.165	-19.932
Ordinært resultat før skat		1.173.004	-260.354
Skat af årets resultat	2	-355.010	38.918
Årets resultat		817.994	-221.436
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.080.000	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-503.888	0
Overført resultat		241.882	-221.436
I alt		817.994	-221.436

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.831.646	2.193.246
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.831.646	2.193.246
Andre værdipapirer og kapitalandele		347.243	549.624
Finansielle anlægsaktiver i alt		347.243	549.624
Anlægsaktiver i alt		3.178.889	2.742.870
Andre tilgodehavender		49.744	39.396
Tilgodehavender i alt		49.744	39.396
Likvide beholdninger		2.110.087	71.324
Omsætningsaktiver i alt		2.159.831	110.720
Aktiver i alt		5.338.720	2.853.590

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		1.924.639	1.183.161
Overført resultat		123.998	-117.884
Forslag til udbytte		1.080.000	0
Egenkapital i alt		4.328.637	2.265.277
Hensættelse til udskudt skat		552.027	251.932
Hensatte forpligtelser i alt		552.027	251.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	29.375
Skyldig selskabsskat		268.457	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		152.099	307.006
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		458.056	336.381
Gældsforpligtelser i alt		458.056	336.381
Passiver i alt		5.338.720	2.853.590

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.200.000	1.183.161	-117.884	0	2.265.277
Udbytte	0	0	-1.080.000	1.080.000	0
Årets resultat	0	0	817.994	0	817.994
Årets opskrivning	0	1.245.366	0	0	1.245.366
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-452.340	452.340	0	0
Tilbageførte opskrivninger i året		-51.548	51.548		0
Egenkapital, ultimo	1.200.000	1.924.639	123.998	1.080.000	4.328.637

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

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og vederlag		
Bestyrelshonorar og gager til direktionen	89.828	126.139
	89.828	126.139

Der har alene været ansat én direktør i selskabet.

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Skat af årets resultat	268.457	0
Regulering af udskudt skat vedrørende andel af opskrivninger i tidligere år på solgte lejlighed i 2017, der ikke er medtaget på opskrivningshenlæggelser	-10.323	0
Regulering af udskudt skat som følge af skattemæssigt underskud til fremførsel	97.262	-97.262
Udskudt skat af andel af vedligeholdelsesudgifter til modregning i fremtidige indbetalinger til § 18 b	0	50.588
Regulering af udskudt skat vedrørende kursregulering, fælleslån Tønderhus	6.710	660
Regulering af udskudt skat af afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-7.096	7.096
	355.010	-38.918

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Tønderhus kr.	Marthildevej 12-16 kr.	Ejendomme i alt kr.
Kostpris primo	528.126	58.133	586.259
Tilgang	0	0	0
Afgang	-300.696	0	-300.696
Kostpris ultimo	227.430	58.133	285.563
Opskrivninger primo	918.003	738.653	1.656.656
Årets opskrivning	12.924	1.464.336	1.477.260
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-499.256	0	-499.256
Opskrivninger ultimo	431.671	2.202.989	2.634.660
Af- og nedskrivning primo	-32.883	-16.786	-49.669
Årets afskrivning	-12.924	-44.336	-57.260
Tilbageførsel ved afgang	18.352	0	18.352
Af- og nedskrivning ultimo	-27.445	-61.122	-88.577
Regnskabsmæssig værdi ultimo	631.646	2.200.000	2.831.646
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	216.471	54.644	271.115
	1 lejlighed	1 lejlighed	

4. Oplysning om eventualforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Indvendig vedligeholdelse		
Tønderhus	30.290	59.360
Mathildevej	41.819	39.223
	72.109	98.583

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer minimum 5% stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Benjamin Buemann, Veksø
Nanna Eriksen, Birkerød
Katrine Eriksen, Viby Sjælland
Kira Hjuler, Frederiksberg
Susanne Hjuler, Hørsholm
Danske Bank, København
Else Birgit Pedersen, Lyngby