

EJENDOMSAKTIESELSKABET RUGVANGEN

Vendersgade 6, 3. tv.
1363 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Lise Hjuler
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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET RUGVANGEN Vendersgade 6, 3. tv. 1363 København K e-mailadresse: l.hjuler@gmail.com CVR-nr: 22291017 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
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 2015 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 24/05/2016

Direktion

Lise Lauge Hjuler

Bestyrelse

Bent Wenske Pedersen

Arenze Christa Braune

Susanne Marie Hjuler

Lise Lauge Hjuler

Benjamin Buemann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET RUGVANGEN

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET RUGVANGEN for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, 24/05/2016

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er hovedsagelig drift og salg af ejerlejligheder.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af, at der i regnskabsåret er frasolgt en enkelt lejlighed, som har medført en positiv regnskabsmæssig avance i forhold til den bogførte værdi på salgstidspunktet.

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 2016, men dette er afhængigt af, om selskabet får frasolgt en eller flere lejligheder i årets løb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse B.

De anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

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

Ejendomme indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivning i forhold til seneste indregning føres direkte på egenkapitalen på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivningen tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		117.870	236.102
Andre driftsindtægter		1.110.702	85.393
Ejendomsomkostninger		-83.457	-165.381
Administrationsomkostninger	1	-237.179	-239.700
Bruttoresultat		907.936	-83.586
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.691	0
Resultat af ordinær primær drift		902.245	-83.586
Andre finansielle indtægter		54.270	67.094
Øvrige finansielle omkostninger		-44.105	-109.286
Ordinært resultat før skat		912.410	
Skat af årets resultat	2	-302.548	-185.921
Årets resultat		609.862	-311.699
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		960.000	540.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-393.558	-827.501
Overført resultat		43.420	-24.198
I alt		609.862	-311.699

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		1.891.500	2.437.500
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.891.500	2.437.500
Andre værdipapirer og kapitalandele		549.522	575.615
Finansielle anlægsaktiver i alt		549.522	575.615
Anlægsaktiver i alt		2.441.022	3.013.115
Andre tilgodehavender		53.534	971.883
Tilgodehavender i alt		53.534	971.883
Likvide beholdninger		1.822.052	203.441
Omsætningsaktiver i alt		1.875.586	1.175.324
Aktiver i alt		4.316.608	4.188.439

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		1.164.341	1.439.780
Overført resultat		78.394	34.974
Forslag til udbytte		960.000	540.000
Egenkapital i alt		3.402.735	3.214.754
Hensættelse til udskudt skat		290.850	369.759
Hensatte forpligtelser i alt		290.850	369.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.125	36.875
Skyldig selskabsskat		276.156	112.247
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		313.742	454.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		623.023	603.924
Gældsforpligtelser i alt		623.023	603.924
Passiver i alt		4.316.608	4.188.439

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	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	1.439.780	34.974	540.000	3.214.754
Betalt udbytte	0	0	0	-540.000	-540.000
Årets resultat	0	-393.558	43.420	960.000	609.862
Årets opskrivning	0	118.119	0	0	118.119
Egenkapital, ultimo	1.200.000	1.164.341	78.394	960.000	3.402.735

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

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og vederlag		
Bestyrelseshonorar og gager til direktionen	121.030	130.737
	121.030	130.737

Der har alene været ansat én direktør i selskabet.

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Skat af årets resultat	276.156	112.247
Regulering af skat tidligere år	-9.468	0
Regulering af udskudt skat vedrørende andel af opskrivninger i tidligere år på solgt lejlighed i 2015, der ikke er medtaget på opskrivningshenlæggelser	-8.095	0
Regulering af udskudt skat vedrørende andel af opskrivninger i tidligere år på usolgte lejligheder, der ikke er medtaget på opskrivningshenlæggelser	-1.822	0
Udskudt skat af andel af vedligeholdelsesudgifter til modregning i fremtidige indbetalinger til § 18 b	34.218	60.728
Regulering af udskudt skat vedrørende kursregulering, fælleslån Tønderhus	7.285	8.330
Regulering af udskudt skat som følge af ændring af skatteprocent i 2015	4.274	4.616
	302.548	185.921

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Tønderhus	Marthildevej	Ejendomme i
	kr.	12-16	alt
		kr.	kr.
Kostpris primo	344.374	58.133	402.507
Tilgang	0	0	0
Afgang	-117.994	0	-117.994
Kostpris ultimo	226.380	58.133	284.513
Opskrivninger primo	1.313.126	721.867	2.034.993
Årets opskrivning	4.528	1.163	5.691
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-428.005	0	0
Opskrivninger ultimo	889.648	723.030	1.612.678
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	-4.528	-1.163	-5.691
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-4.528	-1.163	-5.691
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.111.500	780.000	1.891.500
	2 lejligheder	1 lejlighed	

4. Oplysning om eventualaktiver

	Indfrielse af	Indvendig
	hjemfaldspligt senest	vedligeholdelse
	2020	
	kr.	kr.
Tønderhus	301.746	52.936
Mathildevej	0	36.627

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Benjamin Buemann, Veksø
Nanna Eriksen, Birkerød
Katrine Eriksen, Viby Sjælland
Kira Hjuler, Frederiksberg
Susanne Hjuler, Klampenborg
Danske Bank, København
Boet efter Bent Wenske Pedersen, Lyngby