

Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

Vendersgade 6, 3. tv.
1363 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/05/2017

Lise 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: 01/01/2016 - 31/12/2016
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 2016 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 22/05/2017

Direktion

Lise Lauge Hjuler

Bestyrelse

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 2016 - 31. december 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 22/05/2017

Brian Rasmussen
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.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2017, 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Reserve for opskrivning af selskabets ejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41 reduceres som følge af foretagne afskrivninger på den opskrevne del af ejendommen.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016.

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 ud-gang, 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 nettorealisationsværdien.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		98.306	117.870
Andre driftsindtægter		0	1.110.702
Ejendomsomkostninger		-71.291	-83.457
Administrationsomkostninger	1	-245.289	-237.179
Bruttoresultat		-218.274	907.936
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.978	-5.691
Resultat af ordinær primær drift		-262.252	902.245
Andre finansielle indtægter		21.830	54.270
Øvrige finansielle omkostninger		-19.932	-44.105
Ordinært resultat før skat		-260.354	912.410
Skat af årets resultat	2	38.918	-302.548
Årets resultat		-221.436	609.862
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	960.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	-393.558
Overført resultat		-221.436	43.420
I alt		-221.436	609.862

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.193.246	1.891.500
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.193.246	1.891.500
Andre værdipapirer og kapitalandele		549.624	549.522
Finansielle anlægsaktiver i alt		549.624	549.522
Anlægsaktiver i alt		2.742.870	2.441.022
Andre tilgodehavender		39.396	53.534
Tilgodehavender i alt		39.396	53.534
Likvide beholdninger		71.324	1.822.052
Omsætningsaktiver i alt		110.720	1.875.586
Aktiver i alt		2.853.590	4.316.608

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		1.183.161	1.164.341
Overført resultat		-117.884	78.394
Forslag til udbytte		0	960.000
Egenkapital i alt		2.265.277	3.402.735
Hensættelse til udskudt skat		251.932	290.850
Hensatte forpligtelser i alt		251.932	290.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.375	33.125
Skyldig selskabsskat		0	276.156
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		307.006	313.742
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		336.381	623.023
Gældsforpligtelser i alt		336.381	623.023
Passiver i alt		2.853.590	4.316.608

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	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	1.164.341	78.394	960.000	3.402.735
Betalt udbytte	0	0	0	-960.000	-960.000
Årets resultat	0	0	-221.436	0	-221.436
Årets opskrivning	0	43.978	0	0	43.978
Opløsning af tidligere års opskrivning ..	0	-25.158	25.158	0	0
Egenkapital, ultimo	1.200.000	1.183.161	-117.884	0	2.265.277

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

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og vederlag		
Bestyrelshonorar og gager til direktionen	126.139	121.030
	126.139	121.030

Der har alene været ansat én direktør i selskabet.

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Skat af årets resultat	0	276.156
Regulering af skat tidligere år	0	-9.468
Regulering af udskudt skat vedrørende andel af opskrivninger i tidligere år på solgt lejlighed i 2015, der ikke er medtaget på opskrivningsshenlæggelser	0	8.095
Regulering af udskudt skat vedrørende andel af opskrivninger i tidligere år på usolgte lejligheder, der ikke er medtaget på opskrivningsshenlæggelser	0	-1.822
Regulering udskudt skat som følge af skattemæssigt underskud til fremførsel	-97.262	0
Udskudt skat af andel af vedligeholdelsesudgifter til modregning i fremtidige indbetalinger til § 18 b	50.588	34.218
Regulering af udskudt skat vedrørende kursregulering, fælleslån Tønderhus	660	7.285
Regulering af udskudt skat som følge af ændring af skatteprocent i 2015	0	4.274
Regulering af udskudt skat af afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	7.096	0
	-38.918	302.548

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Tønderhus kr.	Marthildevej 12-16 kr.	Ejendomme i alt kr.
Kostpris primo	226.380	58.133	284.513
Tilgang	301.746	0	301.746
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	528.126	58.133	586.259
Opskrivninger primo	889.648	723.030	1.612.678
Årets opskrivning	28.355	15.623	43.978
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0	0
Opskrivninger ultimo	918.003	738.653	1.656.656
Af- og nedskrivning primo	-4.528	-1.163	-5.691
Årets afskrivning	-28.355	-15.623	-43.978
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-32.883	-16.786	-49.669
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.413.246	780.000	2.193.246
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	495.243	41.437	536.590
	2 lejligheder	1 lejlighed	

4. Oplysning om eventualforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Indvendig vedligeholdelse		
Tønderhus	59.360	52.936
Mathildevej	39.223	36.627
	98.583	89.563

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, Klampenborg
Danske Bank, København
Else Birgit Pedersen, Lyngby