

Ejendomsaktieselskabet Rugvangen

Vendersgade 6, 3. tv.
1363 København K

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/06/2020

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	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsaktieselskabet Rugvangen
Vendersgade 6, 3. tv.
1363 København K

CVR-nr: 22291017
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 for Ejendomsaktieselskabet Rugvangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10/06/2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 års-regnskaber, 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 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, 10/06/2020

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		33.898	34.957
Andre driftsindtægter		0	32.514
Ejendomsomkostninger		-28.369	-27.926
Administrationsomkostninger	1	-211.912	-214.666
Bruttoresultat		-206.383	-175.121
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.182	-13.182
Resultat af ordinær primær drift		-219.565	-188.303
Andre finansielle indtægter		7.546	8.153
Øvrige finansielle omkostninger		-25.037	-26.075
Ordinært resultat før skat		-237.056	-206.225
Skat af årets resultat	2	46.455	37.270
Årets resultat		-190.601	-168.955
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.440.000
Øvrige reserver		0	-1.639.346
Overført resultat		-190.601	30.391
I alt		-190.601	-168.955

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		631.646	631.646
Materielle anlægsaktiver i alt	3	631.646	631.646
Andre værdipapirer og kapitalandele		342.801	342.690
Finansielle anlægsaktiver i alt		342.801	342.690
Anlægsaktiver i alt		974.447	974.336
Andre tilgodehavender		5.531	5.813
Tilgodehavender i alt		5.531	5.813
Likvide beholdninger		700.293	2.799.873
Omsætningsaktiver i alt		705.824	2.805.686
Aktiver i alt		1.680.271	3.780.022

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		308.757	298.475
Overført resultat		-36.212	154.389
Forslag til udbytte		0	1.440.000
Egenkapital i alt		1.472.545	3.092.864
Hensættelse til udskudt skat		41.027	84.572
Hensatte forpligtelser i alt		41.027	84.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.500	35.000
Skyldig selskabsskat		0	430.198
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		134.199	137.388
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		166.699	602.586
Gældsforpligtelser i alt		166.699	602.586
Passiver i alt		1.680.271	3.780.022

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	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	298.475	154.389	1.440.000	3.092.864
Betalt udbytte	0	0	0	-1.440.000	-1.440.000
Årets resultat	0	0	-190.601	0	-190.601
Årets opskrivning	0	10.282	0	0	10.282
Egenkapital, ultimo	1.200.000	308.757	-36.212	0	1.472.545

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

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og vederlag		
Bestyrelseshonorar og gager til direktionen	129.637	121.522
	129.637	121.522

Der har alene været ansat én direktør i selskabet.

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Skat af årets resultat	0	430.198
Regulering af skat tidligere år	-10	-13
Regulering af udskudt skat	-46.445	-467.455
	-46.455	-37.270

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom kr.
Kostpris primo	227.430
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	227.430
Opskrivninger primo	444.853
Årets opskrivning	13.182
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	458.035
Af- og nedskrivning primo	-40.637
Årets afskrivning	-13.182
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-53.819
Regnskabsmæssig værdi ultimo	631.646
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	211.922
	1 lejlighed

4. Oplysning om eventualforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Indvendig vedligeholdelse		
Tønderhus	35.960	33.125
	35.960	33.125

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer minimum 5% af 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

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1