



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

RGR-Ejendomme ApS
Borgergade 24B, 1300 København K

CVR nr. 29224684

Årsrapport
1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8 - 9
Noter	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for RGR-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2017

Direktion

Rasmus Gangsted-Rasmussen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RGR-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RGR-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 revision 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 revisionen 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, den 16. maj 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR 15 91 56 41

Iver Haugsted
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af m2-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m2-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning.....	822.319	1.484.133
Andre eksterne omkostninger.....	-509.561	-513.744
Bruttoresultat.....	312.758	970.389
Værdiregulering investeringsejendomme.....	3.981.600	3.065.300
Driftsresultat.....	4.294.358	4.035.689
Finansielle omkostninger.....	-190.478	-573.361
Ordinært resultat før skat.....	4.103.880	3.462.328
1 Skat af årets resultat.....	-902.836	-492.725
ÅRETS RESULTAT.....	3.201.044	2.969.603
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	3.201.044	2.969.603
Disponeret i alt	3.201.044	2.969.603

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
2	Investeringsejendomme.....	27.456.800	23.475.200
	Materielle anlægsaktiver.....	27.456.800	23.475.200
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	27.456.800	23.475.200
	Andre tilgodehavender	9.033	11.518
	Tilgodehavender	9.033	11.518
	Likvide beholdninger	100.283	915.209
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	109.316	926.727
	AKTIVER I ALT.....	27.566.116	24.401.927

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Selskabskapital	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>
4	Overført resultat	<u>11.246.733</u>	<u>8.045.689</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>11.871.733</u>	<u>8.670.689</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>5.582.804</u>	<u>4.706.852</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>5.582.804</u>	<u>4.706.852</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.365	43.613
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	9.813.203	10.152.738
	Skyldig selskabsskat	26.884	535.006
	Anden gæld.....	<u>239.127</u>	<u>293.029</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>10.111.579</u>	<u>11.024.386</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>10.111.579</u>	<u>11.024.386</u>
	PASSIVER I ALT	<u>27.566.116</u>	<u>24.401.927</u>

- 5 Eventualposter m.v.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.884	535.006
Regulering skat tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	875.952	-42.281
	902.836	492.725
2 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.159.649	10.249.649
Afgang.....	0	-1.090.000
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december.....	9.159.649	9.159.649
Værdireguleringer 1. januar	14.315.551	12.183.251
Årets værdireguleringer	3.981.600	3.065.300
Værdiregulering vedr. afhændede aktiver.....	0	-933.000
Værdireguleringer 31. december.....	18.297.151	14.315.551
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	27.456.800	23.475.200

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ud fra kvm. priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed.

Investeringsejendommene består af 12 ejerlejligheder heraf 11 boliger og 1 erhvervslejligheder.

Ejerlejlighedernes beliggenhed er fordelt på følgende kommuner:

Kommune	antal lejl	gns. m2-pris
Frederiksberg	8	28.696
København	3	25.130
Gentofte	1	18.039

Investeringsejendomme er indregnet til en gennemsnitlig kvm. pris jf. ovenfor. Ved en ændring af kvm. priserne med + 1.000 kr og - 1.000 kr. vil værdien af investeringsejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget med 1.018 t.kr. henholdsvis formindsket med 1.018 t.kr



Noter - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
3 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar	625.000	625.000
Saldo 31. december	625.000	625.000

Selskabskapitalen er fordelt i anparter á 1.000 kr.

4 - Overført resultat		
Saldo 1. januar	8.045.689	5.076.086
Overført i henhold til resultatdisponering	3.201.044	2.969.603
Saldo 31. december	11.246.733	8.045.689

5 - Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsesforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 31/12 2016, vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 med et beløb på t.kr. 208 og de i henhold til boligreguleringslovens § 18 og § 18b ejendommen påhvilende forpligtelser udgør henholdsvis t.kr. - 62 og t.kr. - 97.

Sambeskattede selskaber

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat på koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningerne er der tinglyst anden hæftelse for i alt t.kr. 144 i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi 31/12 2016 udgør t.kr. 27.457.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RGR-Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Salg af ejerlejligheder indregnes, når endelig salgsaftale er indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter anskaffelsessum for solgte ejerlejligheder, driftsomkostninger vedrørende ejendom samt omkostninger til administration m.v.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m2-priser for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og stand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Materielle anlægsaktiver - fortsat

Investeringsejendomme - fortsat

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering, investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RGR-Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Gangsted-Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-341669641037

IP: 93.164.234.144

2017-06-16 02:32:22Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 62.198.209.26

2017-06-16 06:53:01Z

NEM ID 

Christian Gangsted-Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 2.109.109.102

2017-06-16 08:56:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 76CQ1-QKP11-ZQX0N-SAH4I-52L4Y-C1E1D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>