



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

RGR-Ejendomme ApS
Gammel Torv 6, 2., 1457 København K

CVR nr. 29224684

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance.....	7 - 8
Noter	9 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15

Selskabets adresse

RGR-Ejendomme ApS
c/o Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen
Gammel Torv 6, 2.
1457 København K



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2016

Direktion

Rasmus Gangsted-Rasmussen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RGR-Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RGR-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 25. april 2016

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning.....	1.484.133	838.253
Andre eksterne omkostninger.....	-513.744	-352.957
Bruttoresultat.....	970.389	485.296
Værdiregulering investeringsejendomme.....	3.065.300	3.326.921
Driftsresultat.....	4.035.689	3.812.217
Finansielle indtægter.....	0	2.046
Finansielle omkostninger.....	-573.361	-413.460
Ordinært resultat før skat.....	3.462.328	3.400.803
1 Skat af årets resultat.....	-492.725	-771.396
ÅRETS RESULTAT.....	2.969.603	2.629.407
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	2.969.603	2.629.407
Disponeret i alt	2.969.603	2.629.407



Balance 31. december

AKTIVER

Noter		2015 kr.	2014 kr.
2	Investeringsejendomme.....	23.475.200	22.432.900
	Materielle anlægsaktiver.....	23.475.200	22.432.900
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	23.475.200	22.432.900
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	0
	Andre tilgodehavender	11.518	22.611
	Periodeafgrænsningsposter.....	0	5.486
	Tilgodehavender	11.518	28.097
	Likvide beholdninger	915.209	801.374
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	926.727	829.471
	AKTIVER I ALT.....	24.401.927	23.262.371

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

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	Selskabskapital	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>
4	Overført resultat	<u>8.045.689</u>	<u>5.076.086</u>
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>8.670.689</u>	<u>5.701.086</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>4.706.852</u>	<u>4.749.133</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>4.706.852</u>	<u>4.749.133</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.613	71.221
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.152.738	12.417.111
	Skyldig selskabsskat	535.006	17.729
	Anden gæld.....	<u>293.029</u>	<u>306.091</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>11.024.386</u>	<u>12.812.152</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>11.024.386</u>	<u>12.812.152</u>
	PASSIVER I ALT	<u>24.401.927</u>	<u>23.262.371</u>

- 6 Eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Ejerforhold



Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	535.006	17.729
Regulering skat tidligere år	0	-28.161
Regulering af udskudt skat	-42.281	781.828
	492.725	771.396
2 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	10.249.649	10.253.670
Afgang.....	-1.090.000	-4.021
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december.....	9.159.649	10.249.649
Værdireguleringer 1. januar	12.183.251	8.856.330
Årets værdireguleringer	3.065.300	3.326.921
Værdiregulering vedr. afhændede aktiver.....	-933.000	0
Værdireguleringer 31. december.....	14.315.551	12.183.251
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	23.475.200	22.432.900

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	24.136
København	3	22.045
Gentofte	1	16.800

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

	2015	2014
	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	5.076.086	2.446.679
Overført i henhold til resultatdisponering	2.969.603	2.629.407
Saldo 31. december	8.045.689	5.076.086

5 - Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo 1. januar	0	10.000.000
Udloddet i året.....	0	-10.000.000
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Saldo 31. december	0	0

6 - Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsesforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 31/12 2015, vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 med et beløb på t.kr. 196 og de i henhold til boligreguleringslovens § 18 og § 18b ejendommen påhvilende forpligtelser udgør henholdsvis t.kr. - 62 og t.kr. - 131.

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.



Noter - fortsat

7 - 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 2015 udgør t.kr. 23.475.

8 - Ejerforhold

RGR Invest ApS, København, ejer- og stemmeandel 100%.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RGR-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af RGR Invest ApS - koncernen. Moderselskabet RGR Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrations selskabet.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter med pant i ejendomme indregnes til statusdagens indfrielsesværdi svarende til kursværdien.

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: 62.44.135.147

02-06-2016 kl. 20:33:53 UTC

NEM ID 

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.75.202

03-06-2016 kl. 08:36:59 UTC

NEM ID 

Christian Gangsted-Rasmussen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

03-06-2016 kl. 11:07:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QAZFL-3I4ZJ-EAE3T-HPIFI-263QI-AGO3W

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>