



**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

Rios Tagbolig A/S
Lipkesgade 23, 2100 København Ø

CVR nr. 29613664

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

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

Christian Brandt Søndergaard
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
Årsrapport 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 9
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11 - 12
Noter.....	13 - 14

Selskabets adresse

Rios Tagbolig A/S
Lipkesgade 23
2100 København Ø



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Rios Tagbolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. maj 2016

Direktion

Christian Brandt Søndergaard

Bestyrelse

Poul Hvilsted
Formand

Louise Søndergaard

Christian Brandt Søndergaard



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rios Tagbolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rios Tagbolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 11. maj 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR.-nr. 15 91 56 41

Kenneth Iversen
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udvikling, køb og salg af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Der forventes et efter forholdene tilfredsstillende resultat næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rios Tagbolig A/S 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 værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Nettoomsætningen

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsåret vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 koncernen. Moderselskabet CLS Holding ApS er administrationsselskab 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

Varebeholdninger

Projektejendomme som er opkøbt med henlik på ombygning og efterfølgende videresalg måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealisationsværdi for igangværende projekter opgøres til en forsigtig vurderet salgsværdi efter færdiggørelsesgrad på statustidspunktet med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for effektivere salget.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med slagsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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%.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rios Tagbolig A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter		2015 kr.	2014 kr.
	Bruttoresultat	<u>281.247</u>	<u>2.454.651</u>
1	Finansielle indtægter.....	3.142	28.019
2	Finansielle omkostninger.....	<u>282.101</u>	<u>267.991</u>
	Resultat før skat	<u>2.288</u>	<u>2.214.679</u>
3	Skat af årets resultat.....	<u>-1.749</u>	<u>551.875</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>4.037</u>	<u>1.662.804</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte.....	0	1.000.000
	Overført resultat.....	<u>4.037</u>	<u>662.804</u>
	Disponeret i alt	<u>4.037</u>	<u>1.662.804</u>

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

Note		2015 kr.	2014 kr.
4	Fremstillede varer og handelsvarer.....	6.100.000	5.068.861
	Varebeholdninger.....	6.100.000	5.068.861
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	84.080	10.579.074
	Igangværende arbejder for fremmed regning.....	0	310.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	384.257
	Andre tilgodehavender.....	71.183	0
	Tilgodehavender.....	155.263	11.273.331
	Likvide beholdninger.....	3.719.420	729.740
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	9.974.683	17.071.932
	AKTIVER I ALT.....	9.974.683	17.071.932

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

Note		2015 kr.	2014 kr.
5	Selskabskapital	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
6	Overført resultat	<u>1.645.346</u>	<u>1.641.309</u>
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>2.645.346</u>	<u>3.641.309</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>0</u>	<u>26.706</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>26.706</u>
	Bankgæld.....	6.075.000	4.602.068
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	549.099
	Skyldig selskabsskat.....	12.957	650.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.214.380	0
	Anden gæld.....	<u>27.000</u>	<u>7.602.125</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>7.329.337</u>	<u>13.403.917</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>7.329.337</u>	<u>13.403.917</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.974.683</u>	<u>17.071.932</u>
8	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 - Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder.....	0	26.775
Øvrige finansielle poster.....	3.142	1.244
	3.142	28.019
2 - Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder.....	42.469	0
Øvrige finansielle poster.....	239.632	267.991
	282.101	267.991
3 - Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.957	622.012
Regulering af udskudt skat.....	-26.706	-70.115
Regulering vedrørende tidligere år.....	0	-22
	-1.749	551.875
4 - Fremstillede varer og handelsvarer		
Fremstillede varer og handelsvarer består af igangværende projekter.		
5 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar.....	1.000.000	1.000.000
Saldo 31. december.....	1.000.000	1.000.000
6 - Overført resultat		
Saldo 1. januar.....	1.641.309	978.505
Overført i henhold til resultatdisponering.....	4.037	662.804
Saldo 31. december.....	1.645.346	1.641.309
7 - Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo 1. januar.....	1.000.000	0
Udbetalt.....	1.000.000	0
Overført i henhold til resultatdisponering.....	0	1.000.000
Saldo 31. december.....	0	1.000.000



Noter - fortsat

8 - Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i regnskabet anførte.

Sambeskattede selskaber

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets bankforbindelser har stillet garanti for byggeprojekt på i alt t.kr. 3.693 med sikkerhed i provenue fra salg af ejendomme.

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.”

Louise Langebæk

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-310938083410

IP: 87.104.199.117

18-05-2016 kl. 14:20:57 UTC

NEM ID 

Christian Søndergaard

bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:29613664-RID:1270561155261

IP: 87.72.193.165

23-05-2016 kl. 07:05:05 UTC

NEM ID 

Christian Søndergaard

direktør

Serienummer: CVR:29613664-RID:1270561155261

IP: 87.72.193.165

23-05-2016 kl. 07:05:05 UTC

NEM ID 

Poul Hvilsted

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-866685490405

IP: 90.184.243.179

24-05-2016 kl. 18:54:44 UTC

NEM ID 

Kenneth Iversen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-621189801151

IP: 212.98.75.202

30-05-2016 kl. 09:20:49 UTC

NEM ID 

Christian Søndergaard

dirigent

Serienummer: CVR:29613664-RID:1270561155261

IP: 87.72.193.165

30-05-2016 kl. 14:04:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 08CSB-QEJUNG-1W45C-DWUPA-4WZ5M-QV7HQ

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 tidsstempelt 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>