

## **Rygårds Alle A/S**

c/o Baunsøe Ejendomme

Rygårds Allé 133, st

2900 Hellerup

**CVR-nr. 35 20 88 87**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

**Dirigent**

---

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter	14

Rygårds Alle A/S

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Rygårds Alle A/S  
c/o Baunsøe Ejendomme  
Rygårds Alle 133, st  
2900 Hellerup

CVR-nr. 35208887

Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Niels Peter Houlberg Baunsøe, Formand  
Niels Frederik Houlberg Baunsøe  
Niels Christian Houlberg Baunsøe

### Direktion

Jakob Folkenberg Eriksen, Direktør

### Revisor

Schwartz • Pio & Co  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41,1  
2800 Kongens Lyngby

**Rygårds Alle A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Rygårds Alle A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26-05-2016

### **Direktion**

Jakob Folkenberg Eriksen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Niels Peter Houlberg Baunsøe    Niels Frederik Houlberg Baunsøe    Niels Christian Houlberg Baunsøe  
Formand

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rygårds Alle A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rygårds Alle A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ultimative ejer har oplyst, at ville sikre den løbende finansiering af selskabet og ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen oplyst, at finansieringen bliver opretholdt samt udvidet, såfremt der er behov herfor. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering og har derfor afgivet ovenstående konklusion. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvor forholdet er beskrevet.

Rygårds Alle A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Kgs. Lyngby, den 26-05-2016

**Schwartz • Pio & Co**

**Statsautoriseret revisionspartnerselskab**

CVR. nr. 31 93 35 95

Kim H. Schwartz

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Præsentation af selskabet

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle og sælge fast ejendom i eget regi via datterselskaber samt aktivitet relateret til dette.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. -16.013.209, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 10.188.544, og en egenkapital på kr. -6.768.659.

De realiseret renoveringsomkostninger, samt dagsværdiregulering for året, har medført en negativ egenkapital. Selskabets egenkapital forventes reetableret i forbindelse med fremtidig salg eller udlejning af de færdigbyggede rækkehuse.

Selskabets ultimative ejer har oplyst, at ville sikre den løbende finansiering af selskabet og ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen oplyst, at finansieringen bliver opretholdt samt udvidet, såfremt der er behov herfor. Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Ledelsen vurderer på dette grundlag, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til sikring af selskabets fortsatte drift og aflægger årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rygårds Alle A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indgår omkostninger relateret til ejendommens drift.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Rygårds Alle A/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskatteprocent indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<u>375.860</u>	<u>-203.382</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-16.261.336	0
Finansielle indtægter		46	0
Finansielle omkostninger		<u>-175.259</u>	<u>-172.054</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>-16.060.689</u>	<u>-375.436</u>
Skat af årets resultat	2	47.480	101.338
<b>Årets resultat</b>		<u>-16.013.209</u>	<u>-274.098</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-16.013.209</u>	<u>-274.098</u>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme	3	10.000.000	17.939.192
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>17.939.192</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>17.939.192</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.143	0
Andre tilgodehavender		0	60.727
Periodeafgrænsningsposter		1.236	1.397
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.379</b>	<b>62.124</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>152.165</b>	<b>195.974</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>188.544</b>	<b>258.098</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.188.544</b>	<b>18.197.290</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital	4	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	5	-16.768.659	-755.450
<b>Egenkapital</b>		<b>-6.768.659</b>	<b>9.244.550</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	11.489
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>11.489</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.311	450
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.694.998	8.670.634
Anden gæld		251.894	270.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.957.203</b>	<b>8.941.251</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.957.203</b>	<b>8.941.251</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.188.544</b>	<b>18.197.290</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

### 1. Finansiering

Selskabets ultimative ejer har oplyst, at denne vil sikre den løbende finansiering af selskabet og ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen oplyst, at finansieringen bliver opretholdt samt udvidet, såfremt der er behov herfor. Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen, hvor forholdet også er beskrevet.

	2015	2014
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets skat, anvendt i sambeskatning	-35.992	-190.838
Regulering af udskudt skat	-11.488	89.500
	<u>-47.480</u>	<u>-101.338</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	17.939.192	17.939.192
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.322.144	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>26.261.336</u>	<u>17.939.192</u>

Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	-16.261.336	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-16.261.336</u>	<u>0</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>10.000.000</u>	<u>17.939.192</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

### 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	10.000.000	10.000.000
Årets tilgang	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

Selskabets aktiekapital er fordelt på aktier af 1 kr. eller multipla deraf.

Selskabets aktiekapital har været uændret siden stiftelsen i 2013.

### 5. Overført resultat

Saldo primo	-755.450	-481.352
Årets tilgang	-16.013.209	-274.098
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-16.768.659</u>	<u>-755.450</u>

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der ingen sikkerhedsstillelser og pantsætninger pr. statusdagen.