

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Ryvangs Allé 68 ApS

Ryvangs Allé 68, 2900 Hellerup

CVR-nr. 18 13 91 70

#### Årsrapport for 2016

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31. maj 2017.

  
Dirigent  
Philip Helmer Lønborg

Hjemstedskommune: København

EGEGÅRDSVEJ 39 B  
2610 RØDOVRE  
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE  
REVISORER  

---

FSR\*

TELEFON 36 41 48 00  
MAILBOX@JSREVISION.DK

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og værdipapirer.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringerne sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, utilfredsstillende.

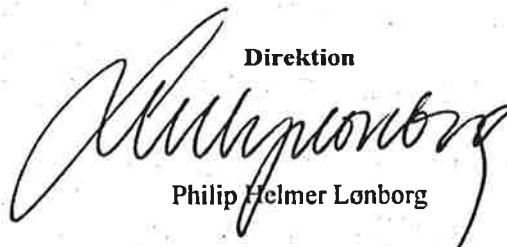
## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ryvangs Allé 68 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Hellerup, den 27. maj 2017

**Direktion**



Philip Helmer Lønborg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i Ryvangs Allé 68 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ryvangs Allé 68 ApS for regnskabsåret 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. 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 sammen-  
sværgelser, 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.

### **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.

Rødovre, den 27. maj 2017

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Sejersen  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

#### **Resultat af kapitalandele**

Resultat af andre kapitalandele medregnes med periodens værdiforskydning samt modtaget udbytte fra andre kapitalandele.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede selskaber er målt til kostpris. Der foretages nedskrivning til forventet realisationsværdi.

Andre værdipapirer indregnes til statusdagens kursværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2016

Note	2016	2015
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	Bruttotab/fortjeneste	-69.011 171.029
	Andre indtægter	0 2.497.463
		<u>-69.011 2.668.492</u>
<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>0 0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	-69.011 2.668.492
	Afskrivninger	<u>0 0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	-69.011 2.668.492
	Resultat af kapitalandele	-61.838 0
	Renteindtægter	14.931 0
	Renteudgifter, koncern	-6.292 -1.278
	Renteudgifter	<u>-4.343 -231.809</u>
	<b>Resultat før skat</b>	-126.553 2.435.405
2	Beregnede skatter	<u>14.237 -500.070</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-112.316 1.935.335</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-112.316 1.913.197
	Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	0 22.138
	Udbytte	<u>0 0</u>
		<u><u>-112.316 1.935.335</u></u>



Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Kapitalandele i associerede selskaber	13.163	0
	Andre værdipapirer	13.503	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>26.666</u>	<u>0</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>26.666</u>	<u>0</u>
	Debitorer	6.014	6.014
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	14.237	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	432.842	0
	Tilgodehavende hos associerede selskaber	1.864.279	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.317.372</u>	<u>6.014</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>1.889.207</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.317.372</u>	<u>1.895.221</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.344.038</u>	<u>1.895.221</u>

**Balance pr. 31/12 2016**

Note		31/12 2016	31/12 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført til næste år	877.398	989.714
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.077.398</u>	<u>1.189.714</u>
	Anden gæld	65.215	76.355
	Mellemregning med anpartshaver	35.989	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	500.070
	Gæld til moderselskabet	635.444	129.082
	Bankgæld	<u>529.992</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.266.640</u>	<u>705.507</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.266.640</u>	<u>705.507</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>2.344.038</u>	<u>1.895.221</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger og social sikring	0	0
Øvrige personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-14.237	500.070
Udskudt skat, regulering	0	-463.723
Andel, ejendomsopskrivning	0	463.723
	<u>-14.237</u>	<u>500.070</u>
	<u>-14.237</u>	<u>500.070</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		
	<b>Kapitalandele</b>	
	i associerede	Andre
	selskaber	værdipapirer
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	0	0
Tilgang	75.000	10.000
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2016</b>	<u>75.000</u>	<u>10.000</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2016	0	0
Op-/nedskrivninger	-61.837	3.503
<b>Op-/nedskrivninger pr. 31/12 2016</b>	<u>-61.837</u>	<u>3.503</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>	<u>13.163</u>	<u>13.503</u>

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 16</u>	<u>Resultat efter skat 2016</u>
				(100%)	(100%)
Ravnsnæsvej 204 ApS	50%	25.000	25.000	392	-49.608
Uggerløsevej 3 ApS	50%	25.000	25.000	-31.244	-81.244
PMP Byg ApS	50%	25.000	25.000	25.933	-24.067
			<u>75.000</u>	<u>-4.919</u>	<u>-154.919</u>

<b>4 Egenkapital</b>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	200.000	989.714	0	1.189.714
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-112.316	0	-112.316
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>200.000</u>	<u>877.398</u>	<u>0</u>	<u>1.077.398</u>

#### **6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.