

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

EJENDOMSSELSKABET RYHAVEVEJ ApS

C/O Henrik Bagner  
J. Skjoldborgs Vej 32  
8230 Åbyhøj

ÅRSRAPPORT  
2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/12 2023



Henrik Bagner  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

CVR-nr. 25 66 90 02

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for EJENDOMSSELSKABET RYHAVEVEJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 11/12 2023

Direktion



Henrik Bagner

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET RYHAVEVEJ ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RYHAVEVEJ ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

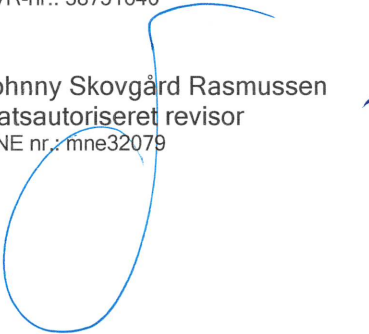
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 11/12 2023

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079



## Selskabsoplysninger

Selskabet EJENDOMSSELSKABET RYHAVEVEJ ApS  
C/O Henrik Bagner  
J. Skjoldborgs Vej 32  
8230 Åbyhøj

CVR-nr: 25 66 90 02  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Henrik Bagner

Revisor Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at være ejendomsselskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et resultat på t.kr. 303. Årets resultat anses som værende tilfredsstillende. Selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på t.kr. 3.654 og en egenkapital på t.kr. 2.349.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET RYHAVEVEJ ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt forventningerne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse  
1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT	216.278	210.341
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	216.278	210.341
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	100.000
DRIFTSRESULTAT	416.278	310.341
Andre finansielle omkostninger	-27.855	-19.142
RESULTAT FØR SKAT	388.423	291.199
Skat af årets resultat	-85.454	-64.090
ÅRETS RESULTAT	302.969	227.109
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	302.969	227.109
DISPONERET I ALT	302.969	227.109

Balance 30. juni  
AKTIVER

Note	2023	2022
1 Grunde og bygninger	3.200.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver	3.200.000	3.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.200.000</b>	<b>3.000.000</b>
Andre tilgodehavender	1.246	0
Tilgodehavender	1.246	0
Likvide beholdninger	453.248	319.445
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>454.494</b>	<b>319.445</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.654.494</b>	<b>3.319.445</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	2.149.272	1.846.302
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.349.272</b>	<b>2.046.302</b>
Hensættelse til udskudt skat	402.179	346.594
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>402.179</b>	<b>346.594</b>
Prioritetsgæld	52.231	118.458
Deposita	35.000	35.000
Anden gæld	666.041	643.016
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>753.272</b>	<b>796.474</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	66.941	67.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	42.372	23.253
Anden gæld	32.458	30.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>149.771</b>	<b>130.075</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>903.043</b>	<b>926.549</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.654.494</b>	<b>3.319.445</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo	1.846.303	1.619.193
Årets resultat	302.969	227.109
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.149.272</b>	<b>1.846.302</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.349.272</b>	<b>2.046.302</b>



## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2022	2.093.838
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>2.093.838</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. juli 2022	906.162
Opskrivninger	200.000
	<hr/>
<b>Opskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>1.106.162</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2022	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>3.200.000</b>
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30/6 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 208 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,5 %, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 3.200 tkr.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	6,25	6,5	6,75
Dagsværdi	3.328.000	3.200.000	3.081.500
Ændring i dagsværdi	128.000	0	-118.500

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	186.408	119.172	66.941	0
Deposita	35.000	35.000	0	0
Anden gæld	643.016	666.041	0	0
	<u>864.424</u>	<u>820.213</u>	<u>66.941</u>	<u>0</u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Ryhavevej 54			3.200.000	3.000.000
			<u>3.200.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Årets urealiserede gevinst/tab i resultatopgørelse			200.000	100.000
			<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for for prioritetsgæld er der taget pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 3.200.				