

**R.Y. Invest ApS
Kenny Drews Vej 61, 4. tv.
2450 København SV
København
CVR-nr. 27 73 32 71**

**Årsrapport
1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19/3 2018



Dirigentens underskrift
Sortedam Dossering 43
2200 København N - Tlf. 35 39 55 66

H. Storm Knudsen
Advokat
Dirigentens navn med blokbogstaver

Indhold

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for R.Y. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/3 2018

Direktion:



Yvonne Lena Reinhold Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i R.Y. Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for R.Y. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 sammensværgelser, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.

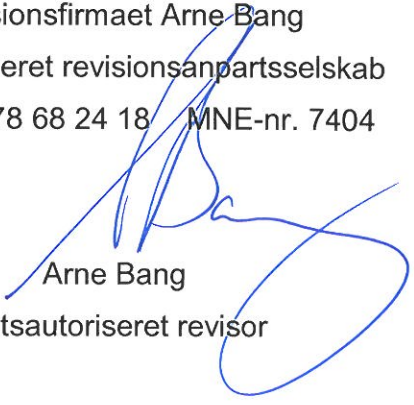
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Hellerup, den 19. marts 2018

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404


Arne Bang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger
-----**Selskabet**

R.Y. Invest ApS
Kenny Drews Vej 61, 4. tv.
2450 København SV

Telefon:

Telefax:

Hjemmeside:

E-mail:

CVR-nr.: 27 73 32 71

Stiftet: 1. maj 2004

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Yvonne Lena Reinhold Nielsen

Revision

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Strandvejen 183, 1. th.
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er som holdingselskab at eje anparter og aktier i andre selskaber, at foretage investeringer i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R.Y. Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og 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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Indtægter fra udlejning omfatter lejeindtægter der kan henføres til regnskabsåret.

Ejendommenes driftsomkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	100 år
-----------	--------

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder opgøres efter indre værdis metode til den forholds- mæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiserede kostpris, som i alt væsentligt svarer til lånets restgæld. Kurstab/gevinst og omkostninger ved låneoptagelse tillægges ejendommens anskaffelsessum. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttoresultat	480.306	355.505
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	24.133	22.740
Resultat af ordinær primær drift	456.173	332.765
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	896.655	-309.615
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.418	39.575
Andre finansielle omkostninger	135.646	87.586
Ordinært resultat før skat	1.255.600	-24.861
Skat af årets resultat	86.930	67.839
Andre skatter	-6	-175
Årets resultat	1.168.676	-92.525
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	300.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	300.000	0
1 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	138.041	-1.051.001
Overført resultat	330.635	658.476
I alt	1.168.676	-92.525

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.578.544	5.277.909
Materielle anlægsaktiver i alt	5.578.544	5.277.909
Finansielle anlægsaktiver		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.734.219	837.564
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.734.219	837.564
Anlægsaktiver i alt	7.312.763	6.115.473
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.225.580	1.477.430
Andre tilgodehavender	0	168.479
Tilgodehavender i alt	1.225.580	1.645.909
Likvide beholdninger	73.029	235.252
Omsætningsaktiver i alt	1.298.609	1.881.161
Aktiver i alt	8.611.372	7.996.634

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
	130.000	130.000
1	138.041	0
	3.749.453	3.418.818
	400.000	300.000
	4.417.494	3.848.818
 Langfristede gældsforpligtelser		
2	3.696.723	2.002.635
	152.005	152.005
	3.848.728	2.154.640
 Kortfristede gældsforpligtelser		
	70.949	1.702.950
	87.039	61.839
	73.420	76.602
	113.742	151.785
	345.150	1.993.176
	4.193.878	4.147.816
	8.611.372	7.996.634
 Passiver i alt		
3	Oplysning om eventualforpligtelser	
4	Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

		Noter	

<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. januar 2017	1.596.178	1.596.178
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	Kostpris 31. december 2017	<u>1.596.178</u>	<u>1.596.178</u>
	Reserve for opskrivning 1. januar 2017	-758.614	1.051.001
	Andel af årets resultat	896.655	-309.615
	Udbetalt udbytte	0	-1.500.000
	Reserve for opskrivning 31. december 2017	<u>138.041</u>	<u>-758.614</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.734.219</u>	<u>837.564</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter følgende		
		<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
	Axeb Danmark A/S	Hvidovre	100%
			<u>2017</u>
2	Gæld til realkreditinstitutter		
	Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år		<u>2.846.722</u>
3	Oplysning om eventualforpligtelser		
	Momsreguleringsforpligtelser kr.		<u>375.300</u>
	Selskabet hæfter for skattegæld i sambeskattede selskaber.		
4	Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	På selskabets ejendom er tinglyst anden hæftelse på kr. 125.340.		
	Selskabet har afgivet kundekautiion til tilknyttede virksomheder (Axeb Danmark A/S).		