

**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 2018**

-----

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/4 2019



\_\_\_\_\_  
Dirigents underskrift



\_\_\_\_\_  
Dirigents navn med blokbogstaver

**Indhold**  
-----

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10/4 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 10. april 2019  
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 2018 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 salgskostninger 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 2018

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>494.958</b>	<b>480.306</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	24.405	24.133
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>470.553</b>	<b>456.173</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	57.164	896.655
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.053	38.418
Andre finansielle omkostninger	119.313	135.646
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>441.457</b>	<b>1.255.600</b>
Skat af årets resultat	93.094	86.930
Andre skatter	-2	-6
<b>Årets resultat</b>	<b>348.365</b>	<b>1.168.676</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	250.000	400.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	300.000
1 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-138.041	138.041
Overført resultat	236.406	330.635
<b>I alt</b>	<b>348.365</b>	<b>1.168.676</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

-----

**Aktiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.617.595</u>	<u>5.578.544</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>5.617.595</b></u>	<u><b>5.578.544</b></u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.391.383</u>	<u>1.734.219</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.391.383</b></u>	<u><b>1.734.219</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>7.008.978</b></u>	<u><b>7.312.763</b></u>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.185.815</u>	<u>1.225.580</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>1.185.815</b></u>	<u><b>1.225.580</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>293.962</b></u>	<u><b>73.029</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.479.777</b></u>	<u><b>1.298.609</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>8.488.755</b></u></u>	<u><u><b>8.611.372</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2018**

-----

**Passiver**

-----

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
	130.000	130.000
1	0	138.041
	3.985.859	3.749.453
	250.000	400.000
	<b><u>4.365.859</u></b>	<b><u>4.417.494</u></b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
2	3.533.601	3.696.723
	153.363	152.005
	<b><u>3.686.964</u></b>	<b><u>3.848.728</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	0	70.949
	198.481	87.039
	231.781	73.420
	5.670	113.742
	<b><u>435.932</u></b>	<b><u>345.150</u></b>
	<b><u>4.122.896</u></b>	<b><u>4.193.878</u></b>
	<b><u>8.488.755</u></b>	<b><u>8.611.372</u></b>
3	Oplysning om eventualforpligtelser	
4	Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

		<b>Noter</b>	
		-----	
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	Kostpris 1. januar 2018	1.596.178	1.596.178
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kostpris 31. december 2018	<u>1.596.178</u>	<u>1.596.178</u>
	Reserve for opskrivning 1. januar 2018	138.041	-758.614
	Andel af årets resultat	57.164	896.655
	Udbetalt udbytte	<u>-400.000</u>	<u>0</u>
	Reserve for nedskrivning 31. december 2018	<u>-204.795</u>	<u>138.041</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.391.383</u></b>	<b><u>1.734.219</u></b>
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter følgende</b>		
		<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
	Axeb Danmark A/S	Hvidovre	100%
			<u>2018</u>
<b>2</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år		<u>2.658.000</u>
<b>3</b>	<b>Oplysning om eventualforpligtelser</b>		
	Momsreguleringsforpligtelser kr.		<u>343.600</u>
	Selskabet hæfter for skattegæld i sambeskattede selskaber.		
<b>4</b>	<b>Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	På selskabets ejendom er tinglyst anden hæftelse på kr. 125.340.		
	Selskabet har afgivet kundekautiøn til tilknyttede virksomheder (Axeb Danmark A/S).		