

**R.Y. Invest ApS
Filmbyen 24
2650 Hvidovre
Hvidovre
CVR-nr. 27 73 32 71**

**Årsrapport
1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2024

Dirigentens underskrift

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 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for R.Y. Invest ApS.

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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den / 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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
Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404

Arne Bang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

R.Y. Invest ApS
Filmbyen 24
2650 Hvidovre

Telefon: 23 32 54 09

Telefax:

Hjemmeside:

E-mail: yr@axeb.dk

CVR-nr.: 27 73 32 71

Stiftet: 1. maj 2004

Hjemsted: Hvidovre

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 2023 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 forholdsmæssigt 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 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat	576.055	516.348
Personaleomkostninger		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 3 anlægsaktiver	24.525	24.525
Resultat af ordinær primær drift	551.530	491.823
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.622.843	1.340.231
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	67.341	27.861
Andre finansielle indtægter	1.266	0
Andre finansielle omkostninger	120.270	107.332
Ordinært resultat før skat	2.122.710	1.752.583
Skat af årets resultat	120.549	100.341
Andre skatter	0	-69
Årets resultat	2.002.161	1.652.311
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	450.000	1.250.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	900.000	0
2 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-377.157	1.340.231
Overført resultat	1.029.318	-937.920
I alt	2.002.161	1.652.311

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Materielle anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>5.522.976</u>	<u>5.547.501</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.522.976</u>	<u>5.547.501</u>
 Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>3.208.431</u>	<u>3.585.588</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.208.431</u>	<u>3.585.588</u>
 Anlægsaktiver i alt	<u>8.731.407</u>	<u>9.133.089</u>
 Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	521.329	684.890
Tilgodehavende skat	<u>315.448</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>836.777</u>	<u>684.890</u>
 Likvide beholdninger	<u>486.853</u>	<u>105.986</u>
 Omsætningsaktiver i alt	<u>1.323.630</u>	<u>790.876</u>
 Aktiver i alt	<u><u>10.055.037</u></u>	<u><u>9.923.965</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Registreret kapital mv.	130.000	130.000
2 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.612.253	1.989.410
Overført resultat	3.649.813	2.620.495
Forslag til udbytte	450.000	1.250.000
Egenkapital i alt	<u>5.842.066</u>	<u>5.989.905</u>
 Langfristede gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.646.015	2.832.818
Deposita	175.437	158.196
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.821.452</u>	<u>2.991.014</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	135.926	96.081
Skyldig selskabsskat	0	100.343
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.255.593	746.622
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.391.519</u>	<u>943.046</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>4.212.971</u>	<u>3.934.060</u>
 Passiver i alt	<u>10.055.037</u>	<u>9.923.965</u>
 1 Information om gennemsnitligt antal ansatte/beskæftigede		
5 Oplysning om eventualforpligtelser		
6 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Information om gennemsnitligt antal ansatte/beskæftigede		
Gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	1.596.178	1.596.178
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.596.178</u>	<u>1.596.178</u>
Reserve for opskrivning 1. januar 2023	1.989.410	649.179
Andel af årets resultat	1.622.843	1.340.231
Udbetalt udbytte	<u>-2.000.000</u>	<u>0</u>
Reserve for nedskrivning 31. december 2023	<u>1.612.253</u>	<u>1.989.410</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.208.431</u>	<u>3.585.588</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter følgende		
	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Axeb Danmark A/S	Hvidovre	100%
3 Grunde og bygninger		
Filmbyen 24, 2650 Hvidovre, matr. nr. Avedøre By		
Kontantpris	3.650.000	3.650.000
Finansielle omkostninger primo	164.930	
Finansielle omkostninger tilgang	<u>0</u>	164.930
Forbedring primo	1.901.949	
Forbedring tilgang	<u>0</u>	<u>1.901.949</u>
Anskaffelsessum pr.	<u>5.716.879</u>	<u>5.716.879</u>
Afskrivninger primo	169.378	144.853
Årets afskrivninger	<u>24.525</u>	<u>24.525</u>
Afskrivninger	<u>193.903</u>	<u>169.378</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>5.522.976</u>	<u>5.547.501</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>
<p>4 Gæld til realkreditinstitutter Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år</p>	<p><u>1.675.365</u></p>
<p>5 Oplysning om eventualforpligtelser Momsreguleringsforpligtelser kr.</p> <p>Selskabet hæfter for skattegæld i sambeskattede selskaber.</p>	<p><u>106.000</u></p>
<p>6 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser På selskabets ejendom er tinglyst anden hæftelse på kr. 125.340.</p> <p>Selskabet har afgivet kundekautiion til tilknyttede virksomheder (Axeb Danmark A/S).</p>	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Yvonne Lena Reinhold Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Yvonne Lena Reinhold Nielsen

ID: 0ccf1b38-2a35-47cc-bfba-840331a60b8b

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 15:07:56

Underskrevet med MitID



Arne Bang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Bang

ID: d612fa06-e7a8-480a-a269-294271898121

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 08:32:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 55c108sNSmt251733315

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.