



## Ejendomsselskabet Ryvangs Alle ApS

Wesselsmindevej 4, 1.  
2850 Nærum  
CVR-nr. 28866593

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2022

---

**Niels Erik Preisler**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Ryvangs Alle ApS

Wesselsmindevej 4, 1.

2850 Nærum

CVR-nr.: 28866593

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Niels Erik Preisler, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Ryvangs Alle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 28.06.2022

**Direktion**

**Niels Erik Preisler**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ryvangs Alle ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ryvangs Alle ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 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 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.

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.

København, den 28.06.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Tim Kjær-Hansen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23295

**René Carøe Andersen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet vedrører investering i ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2021 udgør et overskud på 3.581 t.kr.

## **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettlejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.143.856</b>	<b>3.024.623</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.600.000	100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.743.856</b>	<b>3.124.623</b>
Andre finansielle indtægter	1	118.756	8.708
Andre finansielle omkostninger		(271.122)	(254.449)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.591.490</b>	<b>2.878.882</b>
Skat af årets resultat	2	(1.010.100)	(633.224)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.581.390</b>	<b>2.245.658</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.581.390	2.245.658
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.581.390</b>	<b>2.245.658</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		80.600.000	79.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>80.600.000</b>	<b>79.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>80.600.000</b>	<b>79.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.969.034	1.323.404
Andre tilgodehavender		105.234	1
Periodeafgrænsningsposter		15.158	15.258
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.089.426</b>	<b>1.338.663</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.967</b>	<b>11.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.092.393</b>	<b>1.350.262</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.692.393</b>	<b>80.350.262</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		33.007.787	29.426.397
<b>Egenkapital</b>		<b>33.132.787</b>	<b>29.551.397</b>
Udskudt skat		13.134.000	12.432.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.134.000</b>	<b>12.432.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.637.344	33.907.092
Bankgæld		1.144.500	1.460.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>32.781.844</b>	<b>35.367.592</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.433.239	2.276.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.697	32.150
Skyldig skat		308.100	261.224
Anden gæld		839.726	429.128
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.643.762</b>	<b>2.999.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.425.606</b>	<b>38.366.865</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.692.393</b>	<b>80.350.262</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	29.426.397	29.551.397
Årets resultat	0	3.581.390	3.581.390
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>33.007.787</b>	<b>33.132.787</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	118.756	8.708
	<b>118.756</b>	<b>8.708</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	308.100	261.224
Ændring af udskudt skat	702.000	372.000
	<b>1.010.100</b>	<b>633.224</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.810.015
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.810.015</b>
Dagsværdireguleringer primo	33.189.985
Årets dagsværdireguleringer	1.600.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>34.789.985</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80.600.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom beliggende i København.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkasts baserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,00% pr. 31.12.2021 (4,00% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.741 t.kr.

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.275.239	2.276.771	31.637.344	24.853.863
Bankgæld	158.000	0	1.144.500	591.500
	<b>2.433.239</b>	<b>2.276.771</b>	<b>32.781.844</b>	<b>25.445.363</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi på 80.600 t.kr

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 1.500 t.kr. i selskabets ejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.]

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.