

**Ejendomsselskabet Ry ApS  
Gødvad Bygade 11  
8600 Silkeborg**

**CVR-nummer: 30353706**

**ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2017 til 30. september 2018**

This document has esignatur Agreement-ID: 5f41e22bMjgT16468993

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/12 2018

---

Christian Lund Jensen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Ry ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14. november 2018

Direktion

Christian Lund Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ry ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ry ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ry, den 14. november 2018

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering og udlejning

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret, bortset fra at den ene ejendom er afhændet pr. 30/9 2018.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>349.175</b>	<b>274.564</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-57.006	-50.000
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>292.169</b>	<b>224.564</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-167.592	-194.924
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>124.577</b>	<b>29.640</b>
Skat af årets resultat .....	-32.744	8.135
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>91.833</b>	<b>37.775</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	120.000	0
Overført resultat .....	-28.167	37.775
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>91.833</b>	<b>37.775</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018**  
**AKTIVER**

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	2.543.474	6.682.055
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.543.474</b>	<b>6.682.055</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.543.474</b>	<b>6.682.055</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	 6.626	 3.375
Andre tilgodehavender .....	476.161	47.225
Udskudt skatteaktiv .....	0	25.400
Periodeafgrænsningsposter .....	0	9.328
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>482.787</b>	<b>85.328</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>482.787</b>	<b>85.328</b>
 <b>AKTIVER .....</b>	 <b>3.026.261</b>	 <b>6.767.383</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018**  
**PASSIVER**

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.127	31.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	120.000	0
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>248.127</b>	<b>156.295</b>
Prioritetsgæld.....	2.043.844	5.582.000
Kreditinstitutter.....	75.686	158.635
Deposita .....	35.958	95.378
Periodeafgrænsningsposter .....	6.341	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.161.829</b>	<b>5.836.013</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	119.000	249.000
Kreditinstitutter.....	476.038	513.750
Selskabsskat.....	7.344	0
Anden gæld .....	13.923	12.325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>616.305</b>	<b>775.075</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.778.134</b>	<b>6.611.088</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.026.261</b>	<b>6.767.383</b>
 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	31.294	-28.167	3.127
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	120.000	120.000
	<b>156.294</b>	<b>91.833</b>	<b>248.127</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.749.000	2.080.844	37.000	1.896.000
Kreditinstitutter.....	240.634	157.686	82.000	0
Deposita .....	95.378	35.958	0	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	6.341	0	0
	<b>6.085.012</b>	<b>2.280.829</b>	<b>119.000</b>	<b>1.896.000</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for CL Montage Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

	2018	2017
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 2.095.000 er der givet pant i selskabets ejendom.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der givet pant i selskabets ejendom for kr. 400.000.		
Den bogførte værdi af det pantsatte udgør kr. 2.543.475.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ry ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	1.900.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris.

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.

## Christian Lund Jensen

Som Dirigent  
På vegne af Ejendomsselskabet Ry ApS  
PID: 9208-2002-2-389862368464  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2018 kl.: 16:24:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Lund Jensen

Som Direktør  
På vegne af Ejendomsselskabet Ry ApS  
PID: 9208-2002-2-389862368464  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2018 kl.: 16:24:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Jørn Jeppesen

Som Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
RID: 48372946  
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2018 kl.: 16:32:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5f41e22bMjgT16468993

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](http://www.esignatur.dk).