

Ryehauge Ejendomme ApS


Stærmosegårdsvej 16, 5230 Odense M

CVR-nr. 30 58 22 92

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2018

Dirigent:



Jan Ryehauge



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ryehauge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

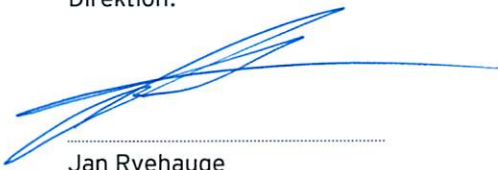
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. maj 2018
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form the name 'Jan Ryehauge'.

Jan Ryehauge

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ryehauge Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryehauge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henivse til omtalen af selskabets likviditetsmæssige situation i note 2 om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 15. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ryehauge Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Stærmosegårdsvej 16, 5230 Odense M
CVR-nr.	30 58 22 92
Stiftet	7. maj 2007
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Ryehauge
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode ved et afkast på 7,25%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 308.568 kr. mod et overskud på 789.560 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 737.875 kr.

Selskabet budgetterer for 2018 med et overskud og et kapitalbehov, som kan dækkes af selskabets likviditet fra driften. Vurderingen heraf er behæftet med usikkerhed og er blandt andet afhængig af fortsat udlejning og opretholdelse af stående kredit til banker.

Ledelsen venter fortsat fuld udlejning og at kreditrammerne kan opretholdes.

Afledt heraf er regnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	577.177	776.604
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	500.000
	Resultat før finansielle poster	577.177	1.276.604
3	Finansielle indtægter	11.403	9.666
4	Finansielle omkostninger	-192.980	-407.647
	Resultat før skat	395.600	878.623
	Skat af årets resultat	-87.032	-89.063
	Årets resultat	308.568	789.560
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	308.568	789.560
		308.568	789.560

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	7.250.000	7.250.000
6	Investeringsjendomme	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	264.807	253.403
	Andre tilgodehavender	0	2.400
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>434</u>
		<u>264.807</u>	<u>256.237</u>
	Likvide beholdninger	<u>176.226</u>	<u>206.173</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>441.033</u>	<u>462.410</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.691.033</u></u>	<u><u>7.712.410</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	612.875	304.307
	Egenkapital i alt	737.875	429.307
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	176.095	89.063
	Hensatte forpligtelser i alt	176.095	89.063
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.374.465	4.620.742
	Ansvarlig lånekapital	893.804	982.357
		5.268.269	5.603.099
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	246.727	246.328
	Gæld til banker	1.165.271	1.250.144
	Anden gæld	96.796	94.469
		1.508.794	1.590.941
	Gældsforpligtelser i alt	6.777.063	7.194.040
	PASSIVER I ALT	7.691.033	7.712.410

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	304.307	429.307
Overført via resultatdisponering	0	308.568	308.568
Egenkapital 31. december 2017	125.000	612.875	737.875

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ryehauge Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør 738 t.kr.

Selskabet budgetterer for 2018 med et overskud og et kapitalbehov, som kan dækkes af selskabets likviditet fra driften. Vurderingen heraf er behæftet med usikkerhed og er blandt andet afhængig af fortsat udlejning og opretholdelse af stående kredit til banker.

Ledelsen venter fortsat fuld udlejning og at kreditrammerne kan opretholdes.

Afledt heraf er regnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

kr.	2017	2016
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.403	9.666
	<u>11.403</u>	<u>9.666</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	151.183	329.022
Andre finansielle omkostninger	41.797	78.625
	<u>192.980</u>	<u>407.647</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
kr.		<u>domme</u>
Kostpris 1. januar 2017		6.269.993
Kostpris 31. december 2017		<u>6.269.993</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		980.007
Opskrivninger 31. december 2017		<u>980.007</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u><u>7.250.000</u></u>

6 Investeringsejendomme

Ejendommen er værdiansat på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastet er opgjort som det forventede driftsresultat for 2017 og med en afkastsats på 7,25%.

Ændrer afkastprocenten sig til 7,0% stiger ejendommens værdi med 258 t. kr. og ændrer afkastprocenten sig til 7,5 % falder værdien med 242 t. kr.

kr.	2017	2016
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125.000 stk. a nom. 1,00 kr.	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.423 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for langfristet gæld og gæld til kreditinstitutter stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi på 7.250 t.kr.

Der er herudover via selskabets pengeinstitut udstedt betalingsgaranti på 283 t. kr. til sikkerhed for langfristet gæld.