

Ryehauge Ejendomme ApS

Stærmosegårdsvej 16, 5230 Odense M

CVR-nr. 30 58 22 92

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024

Dirigent:


.....
Jan Ryehauge

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ryehauge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. april 2024

Direktion:



Jan Ryehauge

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Ryehauge Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryehauge Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 3. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ryehauge Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Stærmossegårdsvej 16, 5230 Odense M
CVR-nr.	30 58 22 92
Stiftet	7. maj 2007
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Ryehauge
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Såfremt afkastkravet ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Henset til den reducerede likviditet i markedet er usikkerheden omkring afkastkravet højere end sædvanlig. Vi henviser til note 5 for yderligere beskrivelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 44 t.kr. mod et overskud på 855 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 4.263 t.kr.

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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	559.099	612.223
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-460.000	50.000
	Resultat før finansielle poster	99.099	662.223
3	Finansielle indtægter	63	668.685
4	Finansielle omkostninger	-154.948	-234.817
	Resultat før skat	-55.786	1.096.091
	Skat af årets resultat	12.273	-241.140
	Årets resultat	<u>-43.513</u>	<u>854.951</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-43.513	854.951
		<u>-43.513</u>	<u>854.951</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	11.461.586	9.050.000
	Investeringsejendomme	<u>11.461.586</u>	<u>9.050.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.461.586</u>	<u>9.050.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender	0	68.598
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>68.598</u>
	Likvide beholdninger	<u>128.567</u>	<u>747.093</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>128.567</u>	<u>815.691</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>11.590.153</u></u>	<u><u>9.865.691</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.137.950	4.181.463
	Egenkapital i alt	<u>4.262.950</u>	<u>4.306.463</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	980.024	1.029.167
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>980.024</u>	<u>1.029.167</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.497.105	3.696.261
		<u>3.497.105</u>	<u>3.696.261</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.827	197.591
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.523.129	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	36.870	153.454
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	800.492	341.638
	Anden gæld	283.943	136.304
	Periodeafgrænsningsposter	4.813	4.813
		<u>2.850.074</u>	<u>833.800</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.347.179</u>	<u>4.530.061</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>11.590.153</u></u>	<u><u>9.865.691</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 2 Personaleomkostninger
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	4.181.463	4.306.463
Overført via resultatdisponering	0	-43.513	-43.513
Egenkapital 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>4.137.950</u>	<u>4.262.950</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ryehauge Ejendomme ApS for 2023 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

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".

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af frem-tidig 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 frem-tidig 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris. Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.954
Andre finansielle indtægter	63	665.731
	<u>63</u>	<u>668.685</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.968	0
Andre finansielle omkostninger	134.980	234.817
	<u>154.948</u>	<u>234.817</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Investerings-
kr.		ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		6.269.993
Tilgang i årets løb		2.871.586
Kostpris 31. december 2023		<u>9.141.579</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		2.780.007
Årets opskrivning		-460.000
Opskrivninger 31. december 2023		<u>2.320.007</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u><u>11.461.586</u></u>

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsjendommene er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets ejendomme er beliggende i Odense, en retailsjendom og København, en beboelsesejendom.

Ejendommen i Odense er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkastkrav på 7,25 % (2022: 7,00 %). Ejendommen er indregnet til en dagsværdi på 8.590 tkr. Såfremt afkastkravet reduceres med 0,25 % stiger værdien med 307 t.kr. og hvis afkastkravet øges med 0,25 % så falder værdien med 286 t.kr.

Værdiansættelsen af investeringsjendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Ejendommen i København er nyanskaffet 1. november 2023 og indregnes til dagsværdi, som er lig med kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.714 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for langfristet gæld og gæld til kreditinstitutter stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 8.590 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 8.590 t.kr.

Der er herudover via selskabets pengeinstitut udstedt tabsgaranti på 238 t.kr. til sikkerhed for langfristet gæld.