

## Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS

Rydagervej 17 B  
2620 Albertslund

CVR-nr. 31 36 30 98

### Årsrapport 2018/19 (11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019.

---

Dirigent Finn Søder

Registreret revisionsanpartsselskab  
**Revision · Rådgivning**

t: 44 48 26 79  
@: info@schyberglykke.dk  
w: www.schyberglykke.dk  
a: Bymidten 80, 3500 Værløse  
cvr: 32 46 93 45

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Påtegninger</b>	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 2. oktober 2019

Direktion:

---

Finn Søder

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## 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.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Overtrædelse af selskabsloven og kildeskatteloven

Selskabet har et udlån ved årets udgang på t.kr. 28 til et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse. Selskabet har i strid med kildeskatteloven/skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet udbytteskat af de udbetalte beløb. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Værløse, den 2. oktober 2019

Schyberg · Lykke

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 46 93 45

Henrik Lykke

Registreret revisor

MNE-nr. mne3258

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS Rydagervej 17 B 2620 Albertslund
	CVR-nr.: 31 36 30 98
	Stiftet: 11. februar 2008
	Hjemsted: Albertslund
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Finn Søder
<b>Revision</b>	Schyberg · Lykke Registreret revisionsanpartsselskab Bymidten 80 3500 Værløse

### Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS' s hovedaktivitet er at erhverve, eje, udleje og administrere fast ejendom, samt anden beslægtet virksomhed.



Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rydagervej 17 B ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen så de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Scrapværdi
Grunde og bygninger	50 år	Nej

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22%.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Skattesats 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>265.874</b>	<b>249</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.246	-74
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>191.628</b>	<b>175</b>
1 Andre finansielle indtægter	986	0
2 Finansielle omkostninger	-108.337	-113
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>84.277</b>	<b>62</b>
3 Skat af årets resultat	-18.538	-13
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>65.739</b>	<b>49</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	65.739	49
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>65.739</b>	<b>49</b>

	<b>AKTIVER</b>	
Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Grunde og bygninger	4.293.335	4.368
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.293.335</b>	<b>4.368</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.293.335</b>	<b>4.368</b>
<b>5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>	<b>28.176</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender	28.176	0
Likvide beholdninger	20.510	10
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>48.686</b>	<b>10</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.342.021</b>	<b>4.378</b>

<b>PASSIVER</b>		
Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	492.278	427
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>6 EGENKAPITAL</b>	<b>617.278</b>	<b>552</b>
Hensættelse til udskudt skat	21.986	23
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>21.986</b>	<b>23</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.652.431	1.770
<b>7 LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>1.652.431</b>	<b>1.770</b>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	135
Kreditinstitutter i øvrigt	71.906	111
Leverandører af varer og tjenesteydelser	653	0
Selskabsskat	33.352	52
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.699.873	1.644
Anden gæld	114.542	91
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.050.326</b>	<b>2.033</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.702.757</b>	<b>3.803</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.342.021</b>	<b>4.378</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser m.v.		

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter virksomhedsdeltagere og ledelse	986	0
	<b>986</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	67.041	63
Andre renter	41.296	50
	<b>108.337</b>	<b>113</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.096	14
Regulering af udskudt skat	-558	-1
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>18.538</b>	<b>13</b>

## Noter

2019

kr.

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2018	4.982.210
Tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	4.982.210
	<hr/>
Afskrivninger 1. juli 2018	614.629
Årets afskrivninger	74.246
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	<hr/>
Afskrivninger 30. juni 2019	688.875
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019</b>	<b>4.293.335</b>

### 5 Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Selskabet har pr. 30. juni 2019 et tilgodehavende hos et medlem af ledelsen på t.kr. 22 + skyldig skat herpå t.kr. 6 i alt t.kr. 28. Der var ikke stillet sikkerhed for lånet. Der er beregnet rente efter selskabslovens regler som for tiden udgør 10,05%. Lånet reparerer efterfølgende ved udlodning af fordring.



**6 Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital, primo	125.000	426.539	0	551.539
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	65.739	0	65.739
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>492.278</b>	<b>0</b>	<b>617.278</b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	1/7 2018 Gæld i alt	30/6 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.905.048	1.782.431	130.000	1.187.000
	<b>1.905.048</b>	<b>1.782.431</b>	<b>130.000</b>	<b>1.187.000</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 72 er der tinglyst ejerpantebreve for t.kr. 1.265, ejendommene har en bogført værdi på t.kr. 4.293. Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernforbundne selskaber.

**9 Eventualforpligtelser m.v.**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i national sambeskatning og hæfter solidarisk for skat i sambeskatningen. Årets skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten. Selskabet Finn Søder Holding ApS er administrationselskab.

Selskabet hæfter endvidere solidarisk for kideskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

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.

## Finn Søder

---

Som Direktør  
RID: 42744126  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2019 kl.: 10:22:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Finn Søder

---

Som Dirigent  
RID: 42744126  
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2019 kl.: 10:22:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Lykke

---

Som Revisor  
RID: 84389374  
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2019 kl.: 10:04:32  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c3986804SyPg27740929

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).