

# Ryvangs Allé 91 A/S

Ryvangs Allé 91, 2900 Hellerup

CVR-nr. 32 29 21 78

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2016.

---

**Bo Pierre Lundgren**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ryvangs Allé 91 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. december 2016

### Direktion

Bo Pierre Lundgren

### Bestyrelse

Bo Pierre Lundgren

Bjarne Vig Jørgensen

Annette Vedelspang

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionærerne i Ryvangs Allé 91 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ryvangs Allé 91 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. december 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ryvangs Allé 91 A/S Ryvangs Allé 91 2900 Hellerup
	Telefon: 39771717 Hjemmeside: <a href="http://www.dning.dk">www.dning.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@dning.dk">info@dning.dk</a>
	CVR-nr.: 32 29 21 78 Stiftet: 26. juni 2009 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Bo Pierre Lundgren Bjarne Vig Jørgensen Annette Vedelsvang
<b>Direktion</b>	Bo Pierre Lundgren
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Bo Lundgreen ApS Ryvangs Alle 91, 2900 Hellerup
<b>Associeret virksomhed</b>	D&N A/S, Gentofte

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed ved besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 621.980 mod 661.750 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 191.402 mod 401.686 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ryvangs Allé 91 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som årets nettoomsætning, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikovurdering til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ryvangs Allé 91 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>621.980</b>	<b>661.750</b>
Afskrivninger	-156.000	-156.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>465.980</b>	<b>505.750</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.109	2.345
1 Finansielle omkostninger	-220.265	-228.461
<b>Resultat før skat</b>	<b>247.824</b>	<b>279.634</b>
2 Skat af årets resultat	-56.422	122.052
<b>Årets resultat</b>	<b>191.402</b>	<b>401.686</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.109	-15.250
Udbytte for regnskabsåret	120.000	100.000
Overføres til overført resultat	69.293	316.936
<b>Disponeret i alt</b>	<b>191.402</b>	<b>401.686</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	<u>11.340.872</u>	<u>11.496.872</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.340.872</u>	<u>11.496.872</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>141.527</u>	<u>139.418</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>141.527</u>	<u>139.418</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.482.399</u></b>	<b><u>11.636.290</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>4.773</u>	<u>4.773</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.773</u>	<u>4.773</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.214</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.773</u></b>	<b><u>5.987</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.487.172</u></b>	<b><u>11.642.277</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	34.774	32.665
7 Overført resultat	749.880	680.587
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	120.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.404.654</u></b>	<b><u>1.313.252</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	37.087	69.039
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>37.087</u></b>	<b><u>69.039</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Priotetsgæld	6.918.967	7.213.638
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.918.967	7.213.638
Gæld til pengeinstitutter	101.957	178.907
Gæld til associerede virksomheder	2.909.839	2.828.641
Selskabsskat	88.374	0
Anden gæld	26.294	38.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.126.464	3.046.348
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.045.431</u></b>	<b><u>10.259.986</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.487.172</u></b>	<b><u>11.642.277</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	56.286	45.902
Andre renteomkostninger	<u>163.979</u>	<u>182.559</u>
	<b><u>220.265</u></b>	<b><u>228.461</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.374	106.714
Udskudt skat 1. oktober 2014	-69.039	-297.805
Udskudt skat 30. september 2014	<u>37.087</u>	<u>69.039</u>
	<b><u>56.422</u></b>	<b><u>-122.052</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	<u>12.784.620</u>	<u>12.784.620</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>12.784.620</u></b>	<b><u>12.784.620</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-1.287.748	-1.131.748
Årets afskrivninger	<u>-156.000</u>	<u>-156.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b><u>-1.443.748</u></b>	<b><u>-1.287.748</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>11.340.872</u></b>	<b><u>11.496.872</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	106.836	106.836
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>106.836</b>	<b>106.836</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	32.582	47.917
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.109	-2.428
Udbytte	0	-12.907
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b>34.691</b>	<b>32.582</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>141.527</b>	<b>139.418</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
D&N A/S	Gentofte	8,84 %
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	32.665	47.915
Resultatandel	2.109	-15.250
	<b>34.774</b>	<b>32.665</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	680.587	363.651
Årets overførte overskud eller underskud	69.293	316.936
	<b>749.880</b>	<b>680.587</b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	120.000	100.000



## Noter

---

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til BRF er deponeret pantebrev kr. 8.005.000 med pant i selskabets ejendom, matr. nr. 16 sq, Gentofte, Ryvangs Allé 91, 2900 Hellerup. Regnskabsmæssig værdi kr. 11.340.872.

Til sikkerhed for gæld i Sydbank A/S er deponeret ejerpantebrev kr. 1.500.000 med pant i samme ejendom.

Til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med Sydbank A/S, er afgivet selvskyldnerkaution af selskabet overfor Sydbank A/S

### 10. Nærtstående parter

#### Transaktioner

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne, eller 5% aktiekapital:

Bo Lundgreen ApS, Ryvangs Alle 91, 2900 Hellerup

Bjarne Vig Jørgensen, Lyngholmsvej 1, 2800 Kgs. Lyngby