

Ejendomsselskabet Rysensteen ApS

Frederiksberg Allé 18 - 20
1820 Frederiksberg C

CVR.nr.: 32 34 66 85

ÅRSRAPPORT 2015/2016

Regnskabsperiode: 1/7 2015 - 30/6 2016

(3. regnskabsår)

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



Anne Dorph Herbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæringer	5.
Ledelsesberetning	7.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8.
Resultatopgørelse 1/7 2015 - 30/6 2016	12.
Balance pr. 30/6 2016	13.
Noter	15.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Rysensteen ApS
Frederiksberg Allé 18 - 20
1820 Frederiksberg C

CVR.nr.: 32 34 66 85

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Regnskabsperiode: 1/7 2015 - 30/6 2016

Stiftelsesdato: 20/12 2013

Bankforbindelse:

Nykredit Bank A/S

Direktion

Anne Dorph Herbo

Revisor

ReviPartner
registreret revisionsanpartsselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for

Ejendomsselskabet Rysensteen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/6 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. december 2016

Direktion


.....
Anne Dorph Herbo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rysensteen ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for

Ejendomsselskabet Rysensteen ApS

for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 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, der er 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30/6 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 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.

Herfølge, den 2. december 2016

ReviPartner
registreret revisionsanpartsselskab


Karsten Christensen
Registreret revisor

(CVR.nr. 25 11 28 22)

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud før skat på tkr. 20.857. Resultatet er påvirket i positiv retning med tkr. 21.654, som er regulering af investeringsejendom til dagsværdi. Endvidere er resultatet i forhold til tidligere år påvirket positivt, idet regulering af swapaftale, som følge af ændret lovgivning er indregnet direkte på egenkapitalen. Egenkapitalen er påvirket i negativ retning med tkr. 14.613 vedr regulering af swapaftale.

Skat af årets resultat er en udgift på tkr. 1.459, er regulering af udskudt skat, der i al væsentlighed vedr. skat af reguleringen af investeringsejendommen til dagsværdi.

Det forventes for det komende år, at det ordinære driftsresultat vil være positivt

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsaktiver:

Selskabets investeringsaktiver består af en udlejningsejendom, som er indregnet i balancen til dagsværdi, hvor den tidligere har været indregnet til kostpris. Denne ændring har medført en opskrivning på kr. 21.654.209, som er indregnet i resultatopgørelsen, hvilket har haft en positiv effekt på årest resultat og egenkapital.

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter har tidligere været indregnet til dagsværdi, hvor den i nærværende regnskab er indregnet til amortiseret kostpris.

Renteswap:

Regulering af renteswap har tidligere været ført i resultatopgørelsen, hvor reguleringen i nærværende regnskab er ført direkte på egenkapitalen med kr. 14.613.067.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Virksomhedens omsætning består af lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle poster

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

Skat

Årets skat, som består af 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudt skat af midlertidige forskelle indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i an-

Anvendt regnskabspraksis

skaffelsesåret.

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

Grunde og bygninger består af en investeringsejendom, som indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme beregnes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte 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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/7 2015 - 30/6 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	23.556.090	2.617.229
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	0	0
DRIFTSRESULTAT	23.556.090	2.617.229
Andre finansielle indtægter	0	22.710
Finansielle omkostninger	-2.698.626	-8.500.910
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	20.857.464	-5.860.971
1 Skat af årets resultat	-1.459.392	197.021
ÅRETS RESULTAT	19.398.072	-5.663.950
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	19.398.072	-5.663.950
I ALT	19.398.072	-5.663.950

Balance pr. 30/6 2016
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Grunde og bygninger	105.000.000	83.465.402
Materielle anlægsaktiver i alt	105.000.000	83.465.402
ANLÆGSAKTIVER I ALT	105.000.000	83.465.402
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.916	0
Andre tilgodehavender	41.906	83.505
1 Udskudte skatteaktiver	32.608	1.492.000
Periodeafgrænsningsposter	67.553	291.333
Tilgodehavender i alt	148.983	1.866.838
Likvide beholdninger	74.673	22.710
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	223.656	1.889.548
AKTIVER I ALT	105.223.656	85.354.950

Balance pr. 30/6 2016
Passiver

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	
2	Virksomhedskapital	80.000	80.000
3	Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-14.613.067	0
4	Overført resultat	9.265.003	-10.133.069
	EGENKAPITAL I ALT	-5.268.064	-10.053.069
	Andre hensættelser	102.686	102.686
	Hensatte forpligtelser i alt	102.686	102.686
5	Anden langfristet gæld	104.794.117	89.910.913
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	104.794.117	89.910.913
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	316.169	276.110
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	5.029.281	4.941.020
1	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	249.467	177.290
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.594.917	5.394.420
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	110.389.034	95.305.333
	PASSIVER I ALT	105.223.656	85.354.950
6	Værdiansættelsesmodel for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme		
7	Eventualforpligtelser		

NOTER

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Note 1 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	1.459.392	-197.021
	<u>1.459.392</u>	<u>-197.021</u>
Skyldig skat for året		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Betalt ordinær acontoskat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Restskat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig skat for dette år i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabsskatter inkl. tidligere år		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldige selskabsskatter i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 2 - Selskabskapital		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.		
Note 3 - Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi		
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-14.613.067	0
	<u>-14.613.067</u>	<u>0</u>
Note 4 - Overført resultat		
Overført resultat primo	-10.133.069	-4.469.119
Årets resultat	19.398.072	-5.663.950
	<u>9.265.003</u>	<u>-10.133.069</u>

NOTER

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser		
Nykredit	31.674.000	31.674.000
Nykredit	22.624.000	22.624.000
Swapaftale	50.737.738	36.124.671
Kursregulering	-1.438.897	-1.438.897
Deposita	1.197.276	927.139
Gæld i alt	<u>104.794.117</u>	<u>89.910.913</u>
Langfristet gæld	<u>104.794.117</u>	<u>89.910.913</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>106.233.015</u>	<u>89.910.913</u>

Note 6 - Værdiansættelsesmodel for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på tkr. 4.171 og en afkastprocent på 4. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Afkastprocenten er i overensstemmelse med Colliers markedspuls for 3. kvartal 2016 (standard) for ældre udlejningsejendomme i København City.

På balancedagen er ejendommen i al væsentlighed fuldt udlejet, som den også forventes at være fremover. Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Beregning af dagsværdi (tkr.)

Anvendt afkastprocent	4 %	4,5 %	5,0 %
Beregnet værdi ved afkastprocent	104.300	92.715	83.444
Modtaget deposita	927	927	927
Beregnet dagsværdi	105.227	93.642	84.371

Ejendommen optaget til 105.000

Note 7 - Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskatning og hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst, skat af udbytte, renter og royalties.