



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RYVANGS ALLE 22 APS**  
**STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juni 2017

---

Philip Henin Falk-Rønne

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9-10  |
| Noter.....                                  | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ryvangs Alle 22 ApS<br>Strandvejen 668<br>2930 Klampenborg   |
|                      | CVR-nr.: 34 90 21 00<br>Stiftet: 10. januar 2013<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Thomas Hénin Falk-Rønne  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Fynske Bank<br>Centrumpladsen 19<br>5700 Svendborg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ryvangs Alle 22 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2017

Direktion:

---

Thomas Hénin Falk-Rønne

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ryvangs Alle 22 ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryvangs Alle 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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 Ethiske 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 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.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 9. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 1.842.253 mod DKK -235.614 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.153.499

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabet forventer at omlægge kortfristet lån (kassekredit) til langfristet perioritetsbelåning i løbet af 2017. Koncernens soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.     |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                        |      | <b>131.258</b>   | <b>179.796</b>  |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver..... |      | 2.518.584        | 0               |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                           |      | <b>2.649.842</b> | <b>179.796</b>  |
| Andre finansielle indtægter.....                      | 2    | 2.367            | 2.174           |
| Andre finansielle omkostninger.....                   | 3    | -297.583         | -303.335        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                        |      | <b>2.354.626</b> | <b>-121.365</b> |
| Skat af årets resultat.....                           | 4    | -512.373         | -114.249        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                           |      | <b>1.842.253</b> | <b>-235.614</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                |      |                  |                 |
| Overført resultat.....                                |      | 1.842.253        | -235.614        |
| <b>I ALT</b> .....                                    |      | <b>1.842.253</b> | <b>-235.614</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.      |
|--------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 12.000.000        | 9.295.001        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>5</b> | <b>12.000.000</b> | <b>9.295.001</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>12.000.000</b> | <b>9.295.001</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 48.069            | 45.780           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>48.069</b>     | <b>45.780</b>    |
| Likvider.....                        |          | 72                | 1                |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>48.141</b>     | <b>45.781</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>12.048.141</b> | <b>9.340.782</b> |

**BALANCE 31. DECEMBER**

| <b>PASSIVER</b>                             | <b>Note</b> | <b>2016<br/>kr.</b> | <b>2015<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Selskabskapital.....                        |             | 80.000              | 80.000              |
| Overført overskud.....                      |             | 3.073.499           | 1.231.246           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>6</b>    | <b>3.153.499</b>    | <b>1.311.246</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat.....           |             | 897.833             | 358.760             |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>          |             | <b>897.833</b>      | <b>358.760</b>      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....      |             | 847.691             | 630.541             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>7</b>    | <b>847.691</b>      | <b>630.541</b>      |
| Gæld til pengeinstitutter.....              |             | 7.019.118           | 7.005.235           |
| Anden gæld.....                             |             | 115.000             | 20.000              |
| Deposita.....                               |             | 15.000              | 15.000              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |             | <b>7.149.118</b>    | <b>7.040.235</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>              |             | <b>7.996.809</b>    | <b>7.670.776</b>    |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |             | <b>12.048.141</b>   | <b>9.340.782</b>    |
| <br>  |             |                     |                     |
| Eventualposter mv.                          | 8           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 9           |                     |                     |

## NOTER

|   | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.                | Note     |
|---|----------------|----------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                            |                |                            | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2015: 1) |                |                            |          |
| <br>  |                |                            |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                      |                |                            | <b>2</b> |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                     | 2.367          | 2.174                      |          |
|   | <b>2.367</b>   | <b>2.174</b>               |          |
| <br>  |                |                            |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                   |                |                            | <b>3</b> |
| Tilknyttede virksomheder.....                           | 14.232         | 9.971                      |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                  | 283.351        | 293.364                    |          |
|   | <b>297.583</b> | <b>303.335</b>             |          |
| <br>  |                |                            |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                           |                |                            | <b>4</b> |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....            | 0              | -159.250                   |          |
| Regulering af udskudt skat.....                         | 535.273        | 289.979                    |          |
| Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....  | -22.900        | -16.480                    |          |
|   | <b>512.373</b> | <b>114.249</b>             |          |
| <br>  |                |                            |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                         |                |                            | <b>5</b> |
|   |                | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2016.....                            |                | 7.646.994                  |          |
| Tilgang.....  |                | 186.416                    |          |
| <b>Kostpris 31. december 2016.....</b>                  |                | <b>7.833.410</b>           |          |
| <br>  |                |                            |          |
| Opskrivninger 1. januar 2016.....                       |                | 1.648.006                  |          |
| Årets opskrivninger.....                                |                | 2.518.584                  |          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>             |                | <b>4.166.590</b>           |          |
| <br>  |                |                            |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>     |                | <b>12.000.000</b>          |          |

Investeringsejendomme består af 2 lejligheder beliggende på Østerbro. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er beregnet på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 12 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Vægtede gennemsnitlig kvm pris er ca. 44 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 12 mio. kr.

## NOTER

|   |                        |                          |                      |                        | Note             |
|---|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>  |                        |                          |                      |                        | <b>6</b>         |
|   |                        |                          | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud   | I alt            |
| Egenkapital 1. januar 2016.....   |                        |                          | 80.000               | 1.231.246              | 1.311.246        |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                        |                          |                      | 1.842.253              | 1.842.253        |
| <b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>   |                        |                          | <b>80.000</b>        | <b>3.073.499</b>       | <b>3.153.499</b> |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                        |                          |                      |                        | <br><b>7</b>     |
|   | 1/1 2016<br>gæld i alt | 31/12 2016<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år |                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.  | 630.541                | 847.691                  | 0                    | 0                      |                  |
|   | <b>630.541</b>         | <b>847.691</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>               |                  |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                        |                          |                      |                        | <br><b>8</b>     |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                        |                          |                      |                        |                  |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst. |                        |                          |                      |                        |                  |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.    |                        |                          |                      |                        |                  |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                        |                          |                      |                        | <br><b>9</b>     |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutioner t.kr. 7.019 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdig udgør t.kr. 12.000.     |                        |                          |                      |                        |                  |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ryvangs Alle 22 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udøb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges individuelt på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner.

Efterfølgende omkostninger herunder finansieringsudgifter vedrørende ejendomme under opførelse, tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.