



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**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2016

---

Thomas Hénin Falk-Rønne

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

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 2015, 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. 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 etiske 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 virksomheden, 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for særlige risici og udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af de særlige risici og udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 17. juni 2016

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.

### Vurdering af ejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme". .

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Særlige risici

Selskabet forventer at omlægge kortfristet lån (kassekredit) til langfristet perioritetsbelåning i løbet af 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ryvangs Alle 22 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af 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 den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### 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 acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOM.....</b>		<b>179.795</b>	<b>138.859</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		0	1.462.614
<b>AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....</b>		<b>179.795</b>	<b>1.601.473</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.174	2.071
Andre finansielle omkostninger.....		-303.334	-9.556
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-121.365</b>	<b>1.593.988</b>
Skat af årets resultat.....	1	-114.249	-230.587
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-235.614</b>	<b>1.363.401</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-235.614	1.363.401
<b>I ALT.....</b>		<b>-235.614</b>	<b>1.363.401</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		9.295.000	9.295.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>9.295.000</b>	<b>9.295.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.295.000</b>	<b>9.295.000</b>
Andre tilgodehavender.....		45.780	43.605
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>45.780</b>	<b>43.605</b>
Likvider.....		1	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>45.781</b>	<b>43.605</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.340.781</b>	<b>9.338.605</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.231.246	1.466.860
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.311.246</b>	<b>1.546.860</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		358.760	244.511
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>358.760</b>	<b>244.511</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		630.541	418.204
Deposita.....		15.000	15.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>645.541</b>	<b>433.204</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		7.005.234	7.025.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	41.021
Selskabsskat.....		0	20.562
Anden gæld.....		20.000	26.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.025.234</b>	<b>7.114.030</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.670.775</b>	<b>7.547.234</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.340.781</b>	<b>9.338.605</b>
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Vurdering af ejendomme	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	20.562	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-159.250	0	
Regulering af udskudt skat.....	289.979	210.025	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-16.480	0	
	<b>114.249</b>	<b>230.587</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	7.646.994
Tilgang.....	0
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>7.646.994</b>
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.648.006
Årets opskrivninger.....	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.648.006</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>9.295.000</b>

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2015 beregnet ved en kapitalisering af forventet driftsafkast på ejendommen. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet pt. er præget af købers forventninger til høje afkastkrav.

Som følge af ovenstående er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt forrentningsfaktoren. En ændring i ledelsens skøn over forrentningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt

**Egenkapital**

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	1.466.860	1.546.860
Forslag til årets resultatdisponering.....		-235.614	-235.614
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.231.246</b>	<b>1.311.246</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>4</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Th. Falk-Rønne A/S er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutioner t.kr. 7.005 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 9.295.	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>6</b>
Selskabet forventer at omlægge kortfristet lån (kassekredit) til langfristet perioritetsbelåning i løbet af 2016.	
<b>Vurdering af ejendomme</b>	<b>7</b>
Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".	