

## **Ryvangs Alle 22 ApS**

Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 34 90 21 00

### **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2020

---

Philip Falk-Rønne  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledelsespåtegning                                       | 1    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2    |
| <br>  |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |      |
| <br>  |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 4    |
| Ledelsesberetning                                       | 5    |
| <br>  |      |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |      |
| <br>  |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6    |
| Resultatopgørelse                                       | 9    |
| Balance   | 10   |
| Noter til årsrapporten                                  | 12   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 11. juni 2020

### **Direktion**

Thomas Hénin Falk-Rønne

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ryvangs Alle 22 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryvangs Alle 22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Hellerup, den 11. juni 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ryvangs Alle 22 ApS  
Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 34 90 21 00

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Klampenborg

### Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 31.754, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.057.096.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Koncernen vil om nødvendigt finansiere selskabets gæld.

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2019 er vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ryvangs Alle 22 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. Herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udøb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede 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.

### **Værdiregulering 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 af årets resultat**

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 ejendomstransaktioner.

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 ved-ligeholdelse 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.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2019**

|  | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.    | <u>2018</u><br>t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>50.309</b>         | <b>122</b>           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | <u>0</u>              | <u>-813</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |             | <b>50.309</b>         | <b>-691</b>          |
| Finansielle indtægter                        |             | 3.916                 | 0                    |
| Finansielle omkostninger                     | 2           | <u>-94.935</u>        | <u>-230</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>-40.710</b>        | <b>-921</b>          |
| Skat af årets resultat                       | 3           | <u>8.956</u>          | <u>203</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>-31.754</u></b> | <b><u>-718</u></b>   |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>   |             |                       |                      |
| Overført resultat                            |             | <u>-31.754</u>        | <u>-718</u>          |
|  |             | <b><u>-31.754</u></b> | <b><u>-718</u></b>   |

## Balance pr. 31. december 2019

|   | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.              | <u>2018</u><br>t.kr.        |
|---|-------------|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                 |                             |
| Investeringsejendomme                       |             | <u>13.000.000</u>               | <u>13.000</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 4           | <u><b>13.000.000</b></u>        | <u><b>13.000</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u><b>13.000.000</b></u>        | <u><b>13.000</b></u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | <u>57.750</u>                   | <u>0</u>                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u><b>57.750</b></u>            | <u><b>0</b></u>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u><b>150.861</b></u>           | <u><b>445</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u><b>208.611</b></u>           | <u><b>445</b></u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u><u><b>13.208.611</b></u></u> | <u><u><b>13.445</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december 2019

|  | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.       | <u>2018</u><br>t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                      |
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000                   | 80                   |
| Overført resultat                                  |             | 1.977.096                | 2.009                |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 5           | <b><u>2.057.096</u></b>  | <b><u>2.089</u></b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 755.367                  | 703                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>755.367</u></b>    | <b><u>703</u></b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 8.973.952                | 9.098                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.200.232                | 1.237                |
| Deposita   |             | 0                        | 81                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>10.174.184</u></b> | <b><u>10.416</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 93.329                   | 104                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 0                        | 7                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 92.942                   | 91                   |
| Anden gæld   |             | 35.693                   | 35                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>221.964</u></b>    | <b><u>237</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>10.396.148</u></b> | <b><u>10.653</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>13.208.611</u></b> | <b><u>13.445</u></b> |
| Eventualposter m.v.                                | 7           |                          |                      |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                          |                      |

## Noter

|   | <u>2019</u>          | <u>2018</u>        |
|---|----------------------|--------------------|
|   | kr.                  | t.kr.              |
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                      |                    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | <u>1</u>             | <u>1</u>           |
| <br>  |                      |                    |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                      |                    |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 29.069               | 28                 |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>65.866</u>        | <u>202</u>         |
|   | <u><b>94.935</b></u> | <u><b>230</b></u>  |
| <br>  |                      |                    |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                      |                    |
| Regulering af udskudt skat                        | <u>-8.956</u>        | <u>-203</u>        |
|   | <u><b>-8.956</b></u> | <u><b>-203</b></u> |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|  | <u>Investeringsje<br/>ndomme</u> |
|--|----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2019                        | 9.446.760                        |
| Kostpris 31. december 2019                     | 9.446.760                        |
| Opskrivninger 1. januar 2019                   | 3.553.240                        |
| Opskrivninger 31. december 2019                | 3.553.240                        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019           | 0                                |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        | 0                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <b><u><u>13.000.000</u></u></b>  |

Investeringsjendomme består af 2 lejligheder beliggende på Østerbro. Dagsværdien pr. 31. december 2019 er beregnet på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner. I den udstrækning kvm.priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værditilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 13 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtigdagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Vægtede gennemsnitlig kvmpris er ca. 44 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 13 mio. kr.

## Noter

### 5 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 80.000                  | 2.008.850            | 2.088.850        |
| Årets resultat                       | 0                       | -31.754              | -31.754          |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>80.000</b>           | <b>1.977.096</b>     | <b>2.057.096</b> |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 9.201.747              | 9.067.281                    | 93.329             | 8.810.154              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.236.450              | 1.200.232                    | 0                  | 0                      |
| Deposita                          | 81.000                 | 0                            | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>10.519.197</b>      | <b>10.267.513</b>            | <b>93.329</b>      | <b>8.810.154</b>       |

### 7 Eventualposter m.v.

#### Hæftelse i sambeskatningen

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 Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 9.067 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdig udgør t.kr. 13.000.