



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

RYESGADE 8 - 10 APS
TAGENSVEJ 249, 2900 KØBENHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. november 2020

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|-------------------------------------------------|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | RYESGADE 8 - 10 ApS Tagensvej 249 2900 København |
| | CVR-nr.: 35 89 23 38 Stiftet: 19. juni 2014 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 |
| Direktion | Helle Viuff |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for RYESGADE 8 - 10 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2020

Direktion:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i RYESGADE 8 - 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RYESGADE 8 - 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 25. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.709.911 | 1.728.057 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.433.492 | 1.867.856 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3.143.403 | 3.595.913 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 234 | 26.183 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -303.273 | -352.371 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.840.364 | 3.269.725 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -624.930 | -720.821 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.215.434 | 2.548.904 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 2.215.434 | 2.548.904 |
| I ALT | | 2.215.434 | 2.548.904 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 57.538.462 | 55.642.857 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 57.538.462 | 55.642.857 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 57.538.462 | 55.642.857 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 0 | 1.335.316 |
| Andre tilgodehavender..... | | 19.947 | 38.188 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 22.223 |
| Tilgodehavender..... | | 19.947 | 1.395.727 |
| Likvide beholdninger..... | | 696.536 | 1.439.485 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 716.483 | 2.835.212 |
| AKTIVER..... | | 58.254.945 | 58.478.069 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 100.000 | 100.000 |
| Overført overskud..... | | 11.461.595 | 9.246.161 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 11.561.595 | 9.346.161 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.421.710 | 2.106.342 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.421.710 | 2.106.342 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 31.542.505 | 31.662.593 |
| Selskabsskat..... | | 256.562 | 272.892 |
| Depositum og forudbetalt leje..... | | 816.975 | 790.530 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 32.616.042 | 32.726.015 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 87.672 | 91.088 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 50.911 | 134.054 |
| Gæld, associerede virksomheder..... | | 10.711.163 | 13.520.019 |
| Selskabsskat..... | | 235.892 | 0 |
| Anden gæld..... | | 569.960 | 554.390 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 11.655.598 | 14.299.551 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 44.271.640 | 47.025.566 |
| PASSIVER..... | | 58.254.945 | 58.478.069 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

NOTER

| | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. | Note |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 309.562 | 309.892 | |
| Regulering af udskudt skat | 315.368 | 410.929 | |
| | 624.930 | 720.821 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investeringsejendomme | 2 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2019..... | 46.068.577 | |
| Tilgang..... | 462.113 | |
| Kostpris 30. juni 2020..... | 46.530.690 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019..... | 9.574.280 | |
| Årets værdireguleringer..... | 1.433.492 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020..... | 11.007.772 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020..... | 57.538.462 | |

Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommen består af en udlejningsejendom i København.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.870 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.430 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 560 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 3,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i København.

NOTER

| | | | | | Note |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Egenkapital | | | | | 3 |
| | | Selskabs- | Overført | | |
| | | kapital | overskud | I alt | |
| Egenkapital 1. juli 2019..... | | 100.000 | 9.246.161 | 9.346.161 | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | | 2.215.434 | 2.215.434 | |
| Egenkapital 30. juni 2020..... | | 100.000 | 11.461.595 | 11.561.595 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 30/6 2020 | Afdrag | Restgæld | 30/6 2019 | Kortfristet |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 31.630.177 | 87.672 | 31.045.345 | 31.753.681 | 91.088 |
| Selskabsskat..... | 256.562 | 0 | 0 | 272.892 | 0 |
| Depositum og forudbetalt leje.. | 816.975 | 0 | 816.975 | 790.530 | 0 |
| | 32.703.714 | 87.672 | 31.862.320 | 32.817.103 | 91.088 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 5 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.543 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 57.538 tkr. | | | | | |
| Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til Nyhavn 12 ApS, Ejendomsselskabet Hellerup ApS, Ejendomsanpartsselskabet Carolinevej 1 og Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS for alt bankmellemværende med Ringkjøbing Landbobank. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RYESGADE 8 - 10 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 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.

Efterfølgende omkostninger 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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. 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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.