



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

**C/O ADVOKATERNE BYGUM, JASTRAM & FRISTRUP, VESTERBROGADE 28, 1. TH, 1151
KØBENHAVN K**

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. december 2023

Helle Viuff

CVR-NR. 35 89 23 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | RYESGADE 8 - 10 ApS C/O Advokaterne Bygum, Jastram & Fristrup Vesterbrogade 28, 1. th 1151 København K |
| | CVR-nr.: 35 89 23 38 Stiftet: 19. juni 2014 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 |
| 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2023

Direktion:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i RYESGADE 8 - 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RYESGADE 8 - 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 22. november 2023

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 | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.923.777 | 1.784.052 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -2.160.469 | 8.185.732 |
| DRIFTSRESULTAT | | -236.692 | 9.969.784 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -1.014.712 | -425.565 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -1.251.404 | 9.544.219 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | 275.323 | -2.099.819 |
| ÅRETS RESULTAT | | -976.081 | 7.444.400 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -976.081 | 7.444.400 |
| I ALT | | -976.081 | 7.444.400 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 67.036.590 | 69.197.059 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 67.036.590 | 69.197.059 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 67.036.590 | 69.197.059 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 82.094 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 694.999 | 394.640 |
| Tilgodehavender..... | | 777.093 | 394.640 |
| Likvide beholdninger..... | | 1.088.753 | 1.515.462 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.865.846 | 1.910.102 |
| AKTIVER..... | | 68.902.436 | 71.107.161 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 100.000 | 100.000 |
| Overført overskud..... | | 20.947.999 | 21.924.079 |
| EGENKAPITAL..... | | 21.047.999 | 22.024.079 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 4.286.269 | 4.761.572 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 4.286.269 | 4.761.572 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 31.228.099 | 31.285.906 |
| Anden langfristet gæld..... | | 10.360.087 | 11.152.294 |
| Selskabsskat..... | | 122.980 | 219.958 |
| Depositum og forudbetalt leje..... | | 1.103.712 | 986.237 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 42.814.878 | 43.644.395 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 72.000 | 108.531 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 61.916 | 56.907 |
| Anden gæld..... | | 619.374 | 511.677 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 753.290 | 677.115 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 43.568.168 | 44.321.510 |
| PASSIVER..... | | 68.902.436 | 71.107.161 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Medarbejderforhold | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022..... | 100.000 | 21.924.080 | 22.024.080 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -976.081 | -976.081 |
| Egenkapital 30. juni 2023..... | 100.000 | 20.947.999 | 21.047.999 |

NOTER

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. | Note |
|--|-----------------|----------------------------|--------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 199.980 | 298.958 | |
| Regulering af udskudt skat | -475.303 | 1.800.861 | |
| | -275.323 | 2.099.819 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 |
| | | Investeringsejen- domme | |
| Kostpris 1. juli 2022..... | | 47.553.548 | |
| Kostpris 30. juni 2023..... | | 47.553.548 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022..... | | 21.643.511 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -2.160.469 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023..... | | 19.483.042 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023..... | | 67.036.590 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Dagsværdi 30. juni 2023..... | | 67.036.590 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | -2.160.469 | |

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 2.179 t.kr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.797 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 618 t.kr.

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

NOTER

| | | | | | Note |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 3 |
| | 30/6 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2022 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 31.300.099 | 72.000 | 29.762.695 | 31.394.437 | |
| Anden langfristet gæld..... | 10.360.087 | 0 | 10.360.087 | 11.152.294 | |
| Selskabsskat..... | 122.980 | 0 | 0 | 219.958 | |
| Depositum og forudbetalt leje..... | 1.103.712 | 0 | 1.103.712 | 986.237 | |
| | 42.886.878 | 72.000 | 41.226.494 | 43.752.926 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 4 |
| 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. | | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.300 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 67.037 tkr. | | | | | |
| | | | 2022/23 | 2021/22 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 5 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RYESGADE 8 - 10 ApS for 2022/23 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

Huslejeindtægter

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 salg, reklame, administration 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 af 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 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.

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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.