



**B a a g ø e | S c h o u**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

## **Ringstedgade Property ApS**

c/o Mosedybet Invest, Mosedybet 8, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 36 40 78 08

### **Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2016.

---

**Rene Bryde**  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ringstedgade Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 14. december 2016

### **Direktion**

Rene Bryde

Annelise Hjetting Bryde



## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i Ringstedgade Property ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ringstedgade Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. december 2016

### Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ringstedgade Property ApS c/o Mosedybet Invest Mosedybet 8 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 36 40 78 08
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Rene Bryde Annelise Hjetting Bryde
<b>Revision</b>	Baagøe   Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
<b>Modervirksomhed</b>	Mosedybet Invest ApS, Gladsaxe



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ringstedgade Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Sammenligningstal omfatter en periode på 9 måneder, da det sidste år var selskabets første regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.





## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ringstedgade Property ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2015 - 30/6 2016 kr.	15/10 2014 - 30/6 2015 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>257.350</b>	<b>-279</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.678	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>222.672</b>	<b>-279</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-38.895	-17
<b>Resultat før skat</b>	<b>183.777</b>	<b>-296</b>
3 Skat af årets resultat	-539	18
<b>Årets resultat</b>	<b>183.238</b>	<b>-278</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	183.238	0
Disponeret fra overført resultat	0	-278
<b>Disponeret i alt</b>	<b>183.238</b>	<b>-278</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	2.445.944	2.481
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.445.944</u>	<u>2.481</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.445.944</u></b>	<b><u>2.481</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	427
	Tilgodehavende selskabsskat	0	18
	Periodeafgrænsningsposter	2.503	2
	Tilgodehavender i alt	<u>2.503</u>	<u>447</u>
	Likvide beholdninger	<u>143.027</u>	<u>198</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>145.530</u></b>	<b><u>645</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.591.474</u></b>	<b><u>3.126</u></b>



## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50
5 Overført resultat	805.270	622
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>855.270</b>	<b>672</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.357.132	1.426
Gæld til tilknyttede virksomheder	285.472	916
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.642.604	2.342
6 Kortfristet del af langfristet gæld	73.600	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	34
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.600	112
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.736.204</b>	<b>2.454</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.591.474</b>	<b>3.126</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere, drive og udleje fast ejendom.

	1/7 2015 - 30/6 2016 kr.	15/10 2014 - 30/6 2015 tkr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.661	9
Andre finansielle omkostninger	26.234	8
	<b>38.895</b>	<b>17</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-18
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af tidligere års skat	539	0
	<b>539</b>	<b>-18</b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. juli 2015	2.480.622
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>2.480.622</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0
Årets afskrivninger	34.678
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>34.678</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>2.445.944</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	1.900.000



## Noter

---

### 5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>
Egenkapital 1. juli 2015	50.000	622.032
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>183.238</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>805.270</u></b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016 kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015 tkr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>73.600</u>	<u>1.083.000</u>	<u>1.430.732</u>	<u>1.504</u>
	<b><u>73.600</u></b>	<b><u>1.083.000</u></b>	<b><u>1.430.732</u></b>	<b><u>1.504</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.475 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.446 tkr.

### 8. Eventualposter

Der er et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 8 tkr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mosedybet Invest ApS, CVR-nr. 32 10 14 88 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Annelise Hjetting Bryde (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-809392289997

IP: 188.176.12.244

2016-12-14 21:44:00Z

NEM ID 

## Rene Bryde (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-687799290016

IP: 188.176.12.244

2016-12-14 21:59:45Z

NEM ID 

## Torben B. Petersen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:21148148-RID:1295939049169

IP: 94.231.96.226

2016-12-14 22:00:59Z

NEM ID 

## Rene Bryde (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-687799290016

IP: 188.176.12.244

2016-12-14 22:12:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SVDYO-LDQOL-SFBE3-ZY41N-LV52J-8G3PF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>