

Ryhavevej 7 ApS
Strandvejen 232
5500 Middelfart
CVR-nr. 36921587

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.12.2017

Dirigent

Navn: Christian Caspersen Beer

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ryhavevej 7 ApS
Strandvejen 232
5500 Middelfart

CVR-nr.: 36921587

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Christian Caspersen Beer, Direktør
Knud Hallas Beer, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ryhavevej 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.12.2017

Direktion

Christian Caspersen Beer
Direktør

Knud Hallas Beer
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ryhavevej 7 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryhavevej 7 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

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.

Aarhus, den 01.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Mads Fauerskov

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom og vedligeholdelse heraf.

Ejendommen Ryhavevej 7 står tom på statusdagen. Ejendommen forventes nedrevet og ny bygning forventes opført.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2016/17 udviser et overskud på 10.144 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er nærmere beskrevet i note 3. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi ud fra ledelsens bedste regnskabsmæssige skøn. Dagsværdien er dermed forbundet med usikkerhed ved indregning og måling. Vi henviser til følsomhedsberegningen i note 3 for yderligere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(272.127)	442.774
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.698.204	0
Driftsresultat		13.426.077	442.774
Andre finansielle omkostninger	1	(287.451)	(297.881)
Resultat før skat		13.138.626	144.893
Skat af årets resultat	2	(2.994.650)	(31.856)
Årets resultat		10.143.976	113.037
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.143.976	113.037
		10.143.976	113.037

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		27.027.000	12.341.432
Materielle anlægsaktiver	3	27.027.000	12.341.432
 Anlægsaktiver		 27.027.000	 12.341.432
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.187
Andre tilgodehavender		47.287	7.273
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		30.010	0
Tilgodehavender		77.297	44.460
 Likvide beholdninger		 147.893	 68.598
 Omsætningsaktiver		 225.190	 113.058
 Aktiver		 27.252.190	 12.454.490

Balance pr. 30.06.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		10.257.013	113.037
Egenkapital		10.307.013	163.037
Udskudt skat		3.035.704	11.044
Hensatte forpligtelser		3.035.704	11.044
Gæld til realkreditinstitutter		5.996.823	6.351.926
Bankgæld		770.000	862.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.766.823	7.213.926
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	448.000	446.000
Deposita		65.442	162.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.831	42.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.995.887	3.737.897
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		527.678	507.383
Skyldige sambeskatningsbidrag		20.812	20.812
Anden gæld	5	0	150.000
Kortfristede gældsforpligtelser		7.142.650	5.066.483
Gældsforpligtelser		13.909.473	12.280.409
Passiver		27.252.190	12.454.490
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	113.037	163.037
Årets resultat	0	10.143.976	10.143.976
Egenkapital ultimo	50.000	10.257.013	10.307.013

Noter

	2016/17	2015/16
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	187.990	125.397
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	20.295	19.703
Renteomkostninger i øvrigt	<u>79.166</u>	<u>152.781</u>
	<u>287.451</u>	<u>297.881</u>

	2016/17	2015/16
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(30.010)	20.812
Ændring af udskudt skat	<u>3.024.660</u>	<u>11.044</u>
	<u>2.994.650</u>	<u>31.856</u>

	Investe- rings- ejendomme
	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	12.341.432
Tilgange	<u>987.364</u>
Kostpris ultimo	<u>13.328.796</u>
Årets opskrivninger	<u>13.698.204</u>
Opskrivninger ultimo	<u>13.698.204</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.027.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en kontorejendom på 2.549 m² beliggende Ryhavevej 7, 8210 Aarhus V. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, generelt målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen står tom pr. 30.06.2017.

Samtlige af selskabets lejere er fraflyttet i året, da lokalplanprocessen har været offentlig. Konsekvensen af lokalplanen er nedrivning af den bestående bygning, opførelse af et nyt byggeri og dermed manglende mulighed for at fortsætte et lejemål bl.a. på grund af en betydelig byggeperiode. Ejendommen er derfor værdiansat ud fra en forventet byggerets pris pr. 30.06.2017.

Investeringsejendommen er pr. 30.06.2017 værdiansat til 27.027 t.kr. Værdiansættelsen er foretaget ud fra at ejendommen sælges som projekt til en anslået byggeretspris på 6.250 kr. pr. m². Værdien af byggeretterne er opgjort med input fra indhentede værdiindikationer fra eksterne valuarer.

Noter

Såfremt byggeretsprisen pr. m² ændres med 10% i nedadgående retning vil dette medføre et fald i dagsværdien på 2.875 t.kr. Såfremt byggeretsprisen ændres med 10% i opadgående retning vil ejendommens dagsværdi stige med 2.875 t.kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	356.000	354.000	5.996.823	4.580.823
Bankgæld	92.000	92.000	770.000	402.000
	448.000	446.000	6.766.823	4.982.823
			2016/17 kr.	2015/16 kr.
5. Anden gæld				
Andre skyldige omkostninger			0	150.000
			0	150.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Christian Beer Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Der er deponeret realkreditpantebrev for nom. 7.084.000 DKK samt ejerpantebrev for nom. 2.216.000 DKK. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 27.027 t.kr. pr. 30.06.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklasifikationer.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har grundet stiftelse i år 2015, haft et forlænget regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter derfor perioden 10.06.2015 – 30.06.2016. Dette regnskabsår er første fulde regnskabsår efter stiftelsen. Regnskabsåret omfatter perioden 01.07.2016 – 30.06.2017.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.