



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

RYGAARD PARK APS

C/O EA HAUGAARD BRAAD, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. april 2021

Jeppe Lynge Larsen

CVR-NR. 38 23 36 96

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rygaard Park ApS c/o EA Hugaard Braad Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 23 36 96 Stiftet: 1. december 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Lanng Gulstad, formand Jeppe Lynge Larsen Thomas Pedersen
Direktion	Jeppe Lynge Larsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Rygaard Park ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. april 2021

Direktion:

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse:

Morten Lanng Gulstad
Formand

Jeppe Lynge Larsen

Thomas Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Rygaard Park ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rygaard Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 2. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi og er nærmere beskrevet i note til investeringsejendomme. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.365.360	29.235
Af- og nedskrivninger.....		-22.076	-22.076
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.861.519	26.782.850
DRIFTSRESULTAT		8.204.803	26.790.009
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.590.824	-601.297
RESULTAT FØR SKAT		6.613.979	26.188.712
Skat af årets resultat.....	2	-1.456.193	-5.761.517
ÅRETS RESULTAT		5.157.786	20.427.195
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.157.786	20.427.195
I ALT		5.157.786	20.427.195

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		139.197.657	136.553.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		22.077	44.153
Materielle anlægsaktiver.....	3	139.219.734	136.597.853
ANLÆGSAKTIVER.....		139.219.734	136.597.853
Andre tilgodehavender.....		0	3.822
Periodeafgrænsningsposter.....		107.483	24.630
Tilgodehavender.....		107.483	28.452
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		107.483	28.452
AKTIVER.....		139.327.217	136.626.305
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		25.579.036	20.421.250
EGENKAPITAL.....		25.629.036	20.471.250
Hensættelse til udskudt skat.....		7.413.422	6.417.403
HENSATTE FORPLIGTELSE		7.413.422	6.417.403
Gæld til realkreditinstitutter.....		90.482.450	91.924.799
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	90.482.450	91.924.799
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.468.313	1.454.592
Gæld til pengeinstitutter.....		4.504.459	6.246.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		208.821	37.654
Gæld til associerede virksomheder.....		7.625.780	7.573.529
Selskabsskat.....		110.174	0
Anden gæld.....		1.884.762	2.500.257
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.802.309	17.812.853
GÆLDSFORPLIGTELSE		106.284.759	109.737.652
PASSIVER.....		139.327.217	136.626.305
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	20.421.250	20.471.250
Forslag til resultatdisponering.....		5.157.786	5.157.786
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	25.579.036	25.629.036

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.590.824	601.297	
	1.590.824	601.297	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	460.174	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-666.553	
Regulering af udskudt skat.....	996.019	6.428.070	
	1.456.193	5.761.517	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	66.229	109.770.850	
Afgang.....	0	-1.217.562	
Kostpris 31. december 2020.....	66.229	108.553.288	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	22.076	0	
Årets afskrivninger	22.076	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	44.152	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	26.782.850	
Årets værdireguleringer.....	0	3.861.519	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	30.644.369	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	22.077	139.197.657	
<i>Dagsværdi for investeringsejendommene</i>			
Selskabets investeringsejendom, en beboelsesejendom beliggende i et attraktivt område i Nørresundby, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I det forventede driftsresultat er der i et vist omfang indregnet udviklingspotentiale, herunder en forventet reduktion i lejetab m.v. Afkastkravet er fastsat til 4,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed m.m. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.			
Langfristede gældsforpligtelser			4
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2019 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	91.950.763	1.468.313	84.932.480
	91.950.763	1.468.313	84.932.480
			93.379.391

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 92.414 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 139.198 tkr.			
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rygaard Park ApS for 2020 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 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, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %
--	--------	-----

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.