

# **Ryesgade 23 ApS**

**Ryesgade 23, 2200 København N**

**CVR-nr. 38 53 77 09**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2019.

---

**Knud Foldschack**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ryesgade 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 16. maj 2019

### **Direktion**

Signe Mathilde Beyer Møller

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ryesgade 23 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ryesgade 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 16. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Allan Breiling  
statsautoriseret revisor  
mne35809

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ryesgade 23 ApS  
Ryesgade 23  
2200 København N

CVR-nr.: 38 53 77 09  
Hjemsted: København N  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Signe Mathilde Beyer Møller

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er at eje, drive og udleje ejendommen beliggende Ryesgade 23, 2200 København N.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.296 t.kr. mod 1.549 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 683 t.kr. mod 904 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ryesgade 23 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger 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 administration og salg mv.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 Ryesgade 23 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2018 kr.	30/3 - 31/12 2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.295.812</b>	<b>1.548.903</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-269.474	-262.083
Andre finansielle indtægter	0	141.204
1 Øvrige finansielle omkostninger	-153.751	-256.964
<b>Resultat før skat</b>	<b>872.587</b>	<b>1.171.060</b>
2 Skat af årets resultat	-189.690	-267.397
<b>Årets resultat</b>	<b>682.897</b>	<b>903.663</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	903.663
Overføres til overført resultat	682.897	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>682.897</b>	<b>903.663</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	27.615.500	27.079.337
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.615.500</u>	<u>27.079.337</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.615.500</u></b>	<b><u>27.079.337</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	731	122.228
	Andre tilgodehavender	159.324	55.003
	Tilgodehavender i alt	<u>160.055</u>	<u>177.231</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.226</u>	<u>1.085.883</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>164.281</u></b>	<b><u>1.263.114</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.779.781</u></b>	<b><u>28.342.451</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	55.000	55.000
	Overført resultat	12.938.903	12.256.006
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	903.663
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.993.903</u></b>	<b><u>13.214.669</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>175.131</u>	<u>31.684</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>175.131</u></b>	<b><u>31.684</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.479.789</u>	<u>13.673.439</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.479.789</u>	<u>13.673.439</u>
	Gældsforpligtelser	193.759	193.907
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.420	47.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.332	7.313
	Gæld til tilknyttede virksomheder	232.962	92.581
5	Selskabsskat	48.994	235.713
	Anden gæld	<u>527.491</u>	<u>845.445</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.130.958</u>	<u>1.422.659</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.610.747</u></b>	<b><u>15.096.098</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.779.781</u></b>	<b><u>28.342.451</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

## Noter

---

	1/1 - 31/12 2018 kr.	30/3 - 31/12 2017 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	92.140
Andre finansielle omkostninger	153.751	164.824
	<u><b>153.751</b></u>	<u><b>256.964</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	48.994	225.940
Årets regulering af udskudt skat	143.447	31.684
Beregnet tillæg	-2.751	9.773
	<u><b>189.690</b></u>	<u><b>267.397</b></u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	27.341.420	0
Tilgang i årets løb	805.637	27.341.420
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>28.147.057</b></u>	<u><b>27.341.420</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-262.083	0
Årets afskrivninger	-269.474	-262.083
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<u><b>-531.557</b></u>	<u><b>-262.083</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>27.615.500</b></u>	<u><b>27.079.337</b></u>

## Noter

---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.673.548	13.867.346
Heraf forfalder inden for 1 år	-193.759	-193.907
	<u><b>13.479.789</b></u>	<u><b>13.673.439</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.149.339</u>	<u>11.477.925</u>
<b>5. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2018	235.713	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-235.713	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	48.994	235.713
	<u><b>48.994</b></u>	<u><b>235.713</b></u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.673 kr., er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 27.615 t.kr.

Ejerpantebrev på 6.000 t.kr. med pant i selskabets ejendom ligger i selskabets depot.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Byggefirmaet Logik & Co., CVR-nr. 26368006 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.