

## **Rynkeby Ejendomme ApS**

**Hundslevvej 14**

**5350 Rynkeby**

**CVR-nummer 40024204**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. marts 2021

---

Poul Borch Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Rynkeby Ejendomme ApS  
Hundslevvej 14  
5350 Rynkeby

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Hjemstedskommune: | Kerteminde                         |
| CVR-nummer:       | 40024204                           |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2020 - 31. december 2020 |

### Direktion

Poul Borch Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Rynkeby Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, 1. marts 2021

**Direktionen:**

Poul Borch Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Rynkeby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rynkeby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse 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.

Odense M, 1. marts 2021

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note                                     | Resultatopgørelse                      | 2020<br>DKK    | 2018/19<br>1.000 DKK |
|--|--|----------------|----------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |                      |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>882.958</b> | <b>1.017</b>         |
| 1  | Personaleomkostninger                  | -13.817        | -10                  |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver           | -118.960       | -156                 |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>750.181</b> | <b>851</b>           |
|  | Finansielle indtægter                  | 4.487          | 20                   |
|  | Finansielle omkostninger               | -210.871       | -327                 |
|  | <b>Resultat før skat</b>               | <b>543.798</b> | <b>544</b>           |
| 2  | Skat af årets resultat                 | -119.756       | -122                 |
|  | <b>Årets resultat</b>                  | <b>424.042</b> | <b>422</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |                      |
|  | Overført resultat                      | 424.042        | 422                  |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>424.042</b> | <b>422</b>           |

| Note                            | Balance                         | 2020<br>DKK      | 2018/19<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|----------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                 |                  |                      |
|                                 | Grunde og bygninger             | 8.758.362        | 8.877                |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>8.758.362</b> | <b>8.877</b>         |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>8.758.362</b> | <b>8.877</b>         |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter       | 30.247           | 28                   |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>30.247</b>    | <b>28</b>            |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>535.231</b>   | <b>213</b>           |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>565.478</b>   | <b>242</b>           |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>9.323.839</b> | <b>9.119</b>         |



| Note | Balance                                  | 2020<br>DKK      | 2018/19<br>1.000 DKK |
|------|--|------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                  |                      |
|      | Virksomhedskapital                       | 60.000           | 60                   |
|      | Overført resultat                        | 3.564.904        | 3.141                |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>3.624.904</b> | <b>3.201</b>         |
|      | Hensættelser til udskudt skat            | 94.930           | 55                   |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>94.930</b>    | <b>55</b>            |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 3.243.965        | 3.508                |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 1.800.000        | 1.800                |
| 3    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>5.043.965</b> | <b>5.308</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 259.100          | 254                  |
|      | Deposita fra lejere                      | 90.696           | 91                   |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000           | 52                   |
|      | Selskabsskat                             | 80.080           | 67                   |
|      | Anden gæld                               | 118.164          | 20                   |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 0                | 72                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>560.040</b>   | <b>555</b>           |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.604.005</b> | <b>5.863</b>         |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>9.323.839</b> | <b>9.119</b>         |
| 4    | Eventualforpligtelser                    |                  |                      |
| 5    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |                      |

**Egenkapitaloppgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>           | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                              | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 01.01.20 - 31.12.20 |                                       |                              |              |
| Saldo primo                  | 60                                    | 3.141                        | 3.201        |
| Årets resultat               | 0                                     | 424                          | 424          |
| <b>Egenkapital ultimo</b>    | <b>60</b>                             | <b>3.565</b>                 | <b>3.625</b> |

| Noter    | 2020   | 2018/19        |            |
|----------|--|----------------|------------|
|          | DKK  | 1.000 DKK      |            |
| <b>1</b> | <b>Personaleomkostninger</b>   |                |            |
|          | Løn og gager   | 10.375         | 7          |
|          | Øvrige personaleomkostninger   | 3.442          | 3          |
|          | <b>Personaleomkostninger i alt</b>   | <b>13.817</b>  | <b>10</b>  |
|          | Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).  |                |            |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>  |                |            |
|          | Skat af årets resultat   | 80.080         | 67         |
|          | Regulering af udskudt skat   | 39.676         | 55         |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>119.756</b> | <b>122</b> |
| <b>3</b> | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                |            |
|          | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 2.149.000      | 2.435      |
| <b>4</b> | <b>Eventualforpligtelser</b>   |                |            |
|          | Ingen.   |                |            |
| <b>5</b> | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |            |
|          | Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.503, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 8.758. |                |            |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra erhvervs- og boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommens drift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vicevært, forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse o.l.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

|   |          |           |
|---|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger   | 50 år    | 30 %      |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

## Anvendt regnskabspraksis

---

tesatser, 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.

# PENNEO

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

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

## Poul Borch Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-794511555560

IP: 31.3.xxx.xxx

2021-03-01 14:05:11Z

NEM ID 

## Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:67057109

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-03-01 14:41:59Z

NEM ID 

## Poul Borch Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794511555560

IP: 31.3.xxx.xxx

2021-03-01 15:15:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ASIBD-XU614-HYTCN-J381C-F02J5-CWZK7

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>