

# Ejendomsselskabet RY 44 ApS

Ryvangs Allé 44  
2900 Hellerup

CVR-nr. 40 53 60 43

Årsrapport for 2023  
(124. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. juni 2024

Anna G. Andersen

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet RY 44 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. juni 2024

### Direktion

Holger Bo Andersen  
direktør

Anna Gitte Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet RY 44 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet RY 44 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksværk, den 13. juni 2024

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen  
Registreret revisor  
mne28695

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet RY 44 ApS  
Ryvangs Allé 44  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 40 53 60 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Hellerup

### Direktion

Holger Bo Andersen, direktør  
Anna Gitte Andersen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 182.754, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 827.819.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RY 44 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af bygninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 netrealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>385.769</b>	<b>377.346</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-58.967</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>326.802</b>	<b>377.346</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-129.766</u>	<u>-126.617</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>197.036</b>	<b>250.729</b>
Finansielle indtægter		1.168	1.078.400
Finansielle omkostninger	3	<u>-432.504</u>	<u>-280.824</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-234.300</b>	<b>1.048.305</b>
Skat af årets resultat	4	<u>51.546</u>	<u>-230.776</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-182.754</u></b>	<b><u>817.529</u></b>
Overført resultat		<u>-182.754</u>	<u>817.529</u>
		<b><u>-182.754</u></b>	<b><u>817.529</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>9.520.235</u>	<u>9.650.001</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.520.235</u></b>	<b><u>9.650.001</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.520.235</u></b>	<b><u>9.650.001</u></b>
Andre tilgodehavender		5.088	21
Udskudt skatteaktiv		142.111	90.565
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.667</u>	<u>1.712</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>149.866</u></b>	<b><u>92.298</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>200.725</u></b>	<b><u>275.222</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>350.591</u></b>	<b><u>367.520</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.870.826</u></b>	<b><u>10.017.521</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført resultat		785.819	968.573
<b>Egenkapital</b>		<b><u>827.819</u></b>	<b><u>1.010.573</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.565.335	4.645.168
Anden gæld		1.280.000	1.280.000
Selskabsdeltagere og ledelse		1.550.099	1.831.106
Deposita		186.500	194.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>7.581.934</u></b>	<b><u>7.950.274</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	79.832	78.356
Modtagne forudbetalinger fra kunder		105.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		866.476	638.025
Selskabsskat		0	258.632
Anden gæld		409.765	81.661
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.461.073</u></b>	<b><u>1.056.674</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.043.007</u></b>	<b><u>9.006.948</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.870.826</u></b>	<b><u>10.017.521</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	42.000	968.573	1.010.573
Årets resultat	0	-182.754	-182.754
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>42.000</b>	<b>785.819</b>	<b>827.819</b>

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	42.000	151.044	193.044
Årets resultat	0	817.529	817.529
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>42.000</b>	<b>968.573</b>	<b>1.010.573</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	55.900	0
Pensioner	2.284	0
Andre personaleomkostninger	<u>783</u>	<u>0</u>
	<b><u>58.967</u></b>	<b><u>0</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>129.766</u>	<u>126.617</u>
	<b><u>129.766</u></b>	<b><u>126.617</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.784	26.550
Andre finansielle omkostninger	<u>419.720</u>	<u>254.274</u>
	<b><u>432.504</u></b>	<b><u>280.824</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	258.632
Årets udskudte skat	<u>-51.546</u>	<u>-27.856</u>
	<b><u>-51.546</u></b>	<b><u>230.776</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>10.061.660</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>10.061.660</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	411.659
Årets afskrivninger	<u>129.766</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>541.425</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>9.520.235</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2023</u>	<u>Gæld 31. december 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.723.524	4.645.167	79.832	4.230.592
Selskabsdeltagere og ledelse	1.831.106	1.550.099	0	0
Anden gæld	1.280.000	1.280.000	0	0
Deposita	194.000	186.500	0	0
	<b><u><u>8.028.630</u></u></b>	<b><u><u>7.661.766</u></u></b>	<b><u><u>79.832</u></u></b>	<b><u><u>4.230.592</u></u></b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.645, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.520.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Holger Bo Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Holger Bo Andersen

Direktør

ID: b0c52062-3eb6-4841-97dc-11198f6b6b41

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 09:14:54

Underskrevet med MitID



## Anna Gitte Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna Gitte Andersen

Direktør

ID: 0922b092-4add-4796-9a61-0e7a41d5e1d7

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 17:10:19

Underskrevet med MitID



## Anna Gitte Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna Gitte Andersen

Dirigent

ID: 0922b092-4add-4796-9a61-0e7a41d5e1d7

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 17:10:19

Underskrevet med MitID



## Claus Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 16:39:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c6054f0zj0z251905557

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).