

# **Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS**

Danalien 1, 2. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 55 77 41

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

---

**Frank Tümmeler**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II 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 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2022

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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.

Aalborg, den 4. maj 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS<br>Danalien 1, 2. th.<br>9000 Aalborg |
|                        | CVR-nr.: 40 55 77 41  |
|                        | Stiftet: 29. april 2019   |
|                        | Hjemsted: Aalborg   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Lars Lorentz Nielsen  |
| <b>Revision</b>        | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg       |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1,1760 København V                                       |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i unoteret selskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 16.361 tkr. pr. 31. december 2021. Kurs indre værdi af egenkapital udgør 752 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>   | <u>2021</u><br>kr. | <u>2020</u><br>kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttotab</b>  | <b>-8.444</b>      | <b>-10.427</b>     |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | 9.874.767          | 2.423.442          |
| Andre finansielle indtægter   | 0                  | 2.150              |
| Øvrige finansielle omkostninger   | -4.994             | -1.495             |
| <b>Resultat før skat</b>  | <b>9.861.329</b>   | <b>2.413.670</b>   |
| 2 Skat af årets resultat  | -2.170.423         | -531.233           |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>7.690.906</b>   | <b>1.882.437</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                    |                    |
| Udbytte for regnskabsåret   | 217.500            | 5.295.000          |
| Overføres til overført resultat   | 7.473.406          | 0                  |
| Disponeret fra overført resultat  | 0                  | -3.412.563         |
| <b>Disponeret i alt</b>   | <b>7.690.906</b>   | <b>1.882.437</b>   |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                        | 2021                     | 2020                     |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |                          |                          |
| 3 Andre værdipapirer og kapitalandele | 22.270.126               | 17.691.011               |
| Finansielle anlægsaktiver i alt       | <u>22.270.126</u>        | <u>17.691.011</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b><u>22.270.126</u></b> | <b><u>17.691.011</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                 | 570.652                  | 214.150                  |
| Tilgodehavender i alt                 | <u>570.652</u>           | <u>214.150</u>           |
| Likvide beholdninger                  | 79.876                   | 210                      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b><u>650.528</u></b>    | <b><u>214.360</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                  | <b><u>22.920.654</u></b> | <b><u>17.905.371</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          | 2021                     | 2020                     |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                       |                          |                          |
| Virksomhedskapital                       | 2.175.000                | 2.175.000                |
| Overført resultat                        | 13.968.818               | 6.495.413                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 217.500                  | 5.295.000                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>16.361.318</u></b> | <b><u>13.965.413</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat            | 5.945.534                | 3.825.953                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>5.945.534</u></b>  | <b><u>3.825.953</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                          |                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.750                    | 11.250                   |
| Selskabsskat                             | 34.842                   | 95.744                   |
| Anden gæld                               | 570.210                  | 7.011                    |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 613.802                  | 114.005                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>613.802</u></b>    | <b><u>114.005</u></b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>22.920.654</u></b> | <b><u>17.905.371</u></b> |

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Noter

|  | 2021<br>kr.              | 2020<br>kr.              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                          |                          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>                 | <u>1</u>                 |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>               |                          |                          |
| Skat af årets resultat                         | 50.842                   | 95.744                   |
| Årets regulering af udskudt skat               | <u>2.119.581</u>         | <u>435.489</u>           |
|  | <b><u>2.170.423</u></b>  | <b><u>531.233</u></b>    |
| <b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>  |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2021                        | <u>11.431.359</u>        | <u>11.431.359</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2021</b>              | <b><u>11.431.359</u></b> | <b><u>11.431.359</u></b> |
| Opskrivninger 1. januar 2021                   | 6.259.652                | 4.097.210                |
| Årets opskrivninger                            | 9.874.767                | 2.423.442                |
| Udloddet resultat                              | <u>-5.295.652</u>        | <u>-261.000</u>          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2021</b>         | <b><u>10.838.767</u></b> | <b><u>6.259.652</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b><u>22.270.126</u></b> | <b><u>17.691.011</u></b> |

Andre værdipapirer omfatter unoterede andele i Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab. Dagsværdien er baseret på indre værdi i selskabet, idet de indregnede ejendomme i selskabet er opgjort til dagsværdi og egenkapitalen vurderes at være udtryk for dagsværdien.

Dagsværdien af andre værdipapirer udgør 22.270 tkr. pr. 31. december 2021. Årets resultat er positivt påvirket med 9.875 tkr. som følge af urealiserede dagsværdireguleringer.

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

|   | <b>Unoterede<br/>værdipapirer<br/>og kapital-<br/>andele<br/>kr.</b> |
|---|--|
|   | <u>                    </u>  |
| Dagsværdi 31. december 2021                                 | 22.270.126   |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>9.874.767</u>   |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, som omfatter kapitalandele i unoterede selskaber, indregnes til kostpris ved første indregning og måles efterfølgende til dagsværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

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 på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.