

Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS

Danalien 1, 2. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 55 77 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2023.

Frank Tümmeler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 17. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen
statsautoriseret revisor
mne33705

Malene Schröder Pedersen
statsautoriseret revisor
mne49093

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS Danalien 1, 2. th. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40 55 77 41
	Stiftet: 29. april 2019
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Lorentz Nielsen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	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 mindre tilfredsstillende

Selskabets egenkapital i 2022 udgør 14.418 t.kr. pr. 31. december 2022. Kurs indre værdi af egenkapital udgør 663 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttotab	-13.174	-8.444
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-2.196.691	9.874.767
Øvrige finansielle omkostninger	-1.933	-4.994
Resultat før skat	-2.211.798	9.861.329
2 Skat af årets resultat	486.237	-2.170.423
Årets resultat	-1.725.561	7.690.906
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	217.500
Overføres til overført resultat	0	7.473.406
Disponeret fra overført resultat	-1.725.561	0
Disponeret i alt	-1.725.561	7.690.906

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	19.855.935	22.270.126
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.855.935</u>	<u>22.270.126</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.855.935</u>	<u>22.270.126</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	570.652
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>570.652</u>
Likvide beholdninger	4.619	79.876
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.619</u>	<u>650.528</u>
Aktiver i alt	<u>19.860.554</u>	<u>22.920.654</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.175.000	2.175.000
Overført resultat	12.243.257	13.968.818
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	217.500
Egenkapital i alt	<u>14.418.257</u>	<u>16.361.318</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.406.497	5.945.534
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.406.497</u>	<u>5.945.534</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	8.750
Selskabsskat	26.800	34.842
Anden gæld	0	570.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.800</u>	<u>613.802</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>35.800</u>	<u>613.802</u>
Passiver i alt	<u>19.860.554</u>	<u>22.920.654</u>

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

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	52.800	50.842
Årets regulering af udskudt skat	<u>-539.037</u>	<u>2.119.581</u>
	<u>-486.237</u>	<u>2.170.423</u>
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2022	<u>11.431.359</u>	<u>11.431.359</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>11.431.359</u>	<u>11.431.359</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	10.838.767	6.259.652
Årets opskrivninger	-2.196.691	9.874.767
Udloddet resultat	<u>-217.500</u>	<u>-5.295.652</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>8.424.576</u>	<u>10.838.767</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>19.855.935</u>	<u>22.270.126</u>

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 19.855 tkr. pr. 31. december 2022. Årets resultat er påvirket negativt med 2.197 tkr. som følge af urealiserede dagsværdireguleringer.

Noter

4. Oplysninger om dagsværdi

	Unoterede værdipapirer og kapital- andele kr.
Dagsværdi 31. december 2022	<u>19.855.935</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.196.691</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 nettorealiseringsværdien 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancen dagens 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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