



## Gefion Ryparkenkollegiet ApS

Amagertorv 11, 4.  
1160 København K  
CVR-nr. 41622563

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.05.2022

---

**Nils Thygesen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2021                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2021                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Gefion Ryparkenkollegiet ApS

Amagertorv 11, 4.

1160 København K

CVR-nr.: 41622563

Stiftelsesdato: 26.08.2020

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Nils Thygesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Gefion Ryparkenkollegiet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.04.2022

**Direktion**

**Nils Thygesen**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Gefion Ryparkenkollegiet ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gefion Ryparkenkollegiet ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 for 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 21.04.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Michael Thorø Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af, at eje og udleje udlejningsejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 6.447 t.kr. hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.      |
|--|------|-------------------|------------------|
| Nettoomsætning                               |      | 11.211.395        | 2.867.698        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 2.184.999         | 0                |
| Andre eksterne omkostninger                  |      | (647.460)         | (195.204)        |
| Ejendomsomkostninger                         |      | (2.348.087)       | (407.163)        |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | <b>10.400.847</b> | <b>2.265.331</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 20.581            | 0                |
| Andre finansielle omkostninger               |      | (2.131.193)       | (762.159)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>8.290.235</b>  | <b>1.503.172</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | (1.843.038)       | (330.231)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>6.447.197</b>  | <b>1.172.941</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                   |                  |
| Overført resultat                            |      | 6.447.197         | 1.172.941        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>6.447.197</b>  | <b>1.172.941</b> |

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|  | Note | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme                         |      | 259.000.000        | 256.728.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 2    | <b>259.000.000</b> | <b>256.728.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>259.000.000</b> | <b>256.728.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 4.811.667          | 1.716.094          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 950.272            | 7.427.999          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 142.685            | 114.314            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>5.904.624</b>   | <b>9.258.407</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>5.921.673</b>   | <b>7.653.001</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>11.826.297</b>  | <b>16.911.408</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>270.826.297</b> | <b>273.639.408</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 2.000.000          | 2.000.000          |
| Overkurs ved emission                         |      | 81.540.000         | 81.540.000         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 7.620.138          | 1.172.941          |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>91.160.138</b>  | <b>84.712.941</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 905.000            | 209.000            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>905.000</b>     | <b>209.000</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 160.537.703        | 165.061.511        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>160.537.703</b> | <b>165.061.511</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 4.581.131          | 4.596.960          |
| Bankgæld                                      |      | 0                  | 339.966            |
| Deposita                                      |      | 2.968.382          | 2.831.727          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 3.364.292          | 3.068.885          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 282.644            | 1.036.111          |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 1.134.795          | 108.959            |
| Anden gæld                                    |      | 5.892.212          | 11.618.911         |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 0                  | 54.437             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>18.223.456</b>  | <b>23.655.956</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>178.761.159</b> | <b>188.717.467</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>270.826.297</b> | <b>273.639.408</b> |
| Personaleforhold                              | 4    |                    |                    |
| Eventualforpligtelser                         | 5    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overkurs ved<br>emission<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 2.000.000                      | 81.540.000                      | 1.172.941                                      | 84.712.941        |
| Årets resultat            | 0                              | 0                               | 6.447.197                                      | 6.447.197         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>2.000.000</b>               | <b>81.540.000</b>               | <b>7.620.138</b>                               | <b>91.160.138</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                                    | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.    |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 1.147.067        | 121.231        |
| Ændring af udskudt skat            | 676.000          | 209.000        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 19.971           | 0              |
|                                    | <b>1.843.038</b> | <b>330.231</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 256.728.000                       |
| Overførsler                         | 87.001                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>256.815.001</b>                |
| Årets dagsværdireguleringer         | 2.184.999                         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>2.184.999</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>259.000.000</b>                |

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 4805 m<sup>2</sup> beliggende i København.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret driftsafkast 9.061 t.kr.
- Afkastkrav 3,5% pr. 31.12.2021

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med ca. 32 mio.kr.

Selskabets ejendom har i alt væsentlighed været lejet ud igennem hele 2021.

Ejendommen er værdiansat til 53.902 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.581.131   | 4.596.960   | 160.537.703                                   | 143.890.743                           |
|                                | <b>4.581.131</b>                                  | <b>4.596.960</b>                                  | <b>160.537.703</b>                            | <b>143.890.743</b>                    |

### 4 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte bortset fra direktionen. Direktionen oppebærer ikke vederlag.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gefion Ryparkenkollegiet Holding A/S, som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i forbindelse med realkreditlånet afgivet pantebrev på ejendommen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet havde første regnskabsårs år sidste år. Sammenligningstillene for 2020 vedrører derfor udelukkende perioden fra den 26.08.2020 til 31.12.2020.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i takt med lejeperioden.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til revision og advokat.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt amortisering af prioritetsgæld.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte



skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter 3 måneders forudbetalt leje, indbetalt af lejerne i forbindelse med indflytning.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.