

# **Ejendomsanpartsselskabet Rytbo**

**c/o Qvortrup Advokatfirma, Sortedam Dossering 43, 2200 København N**

**CVR-nr. 63 48 59 18**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

**Jens Anker Hansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Rytbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 30. maj 2016

### **Direktion**

Jens Anker Hansen

### **Bestyrelse**

Flemming Bæk Engelhardt

Peter Steen Mortensen

Svend Carstensen

Tine Pernille Brockhuus

Jan Martens

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Rytbo**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rytbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Rytbo  
c/o Qvortrup Advokatfirma  
Sortedam Dossering 43  
2200 København N

CVR-nr.: 63 48 59 18

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt  
Peter Steen Mortensen  
Svend Carstensen  
Tine Pernille Brockhuus  
Jan Martens

### Direktion

Jens Anker Hansen

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter har ligesom tidligere år været drift af dets faste ejendom.

Selskabet ledes af direktionen og bestyrelsen. Den daglige drift er overtaget af Qvortrup Administration A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.580 t.kr. mod 2.956 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.635 t.kr. mod 2.885 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015 faldet med 655 t.kr., nemlig fra 3.545 t.kr. til 2.890 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Rytbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) er fastsat til 4 %.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

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

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen.

Hensættelser til indvendig vedligeholdelse omfatter den lovpligtige hensættelse efter lejelovens § 22, som henstår efter fradrag af de afholdte indvendige vedligeholdelsesudgifter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.579.802</b>	<b>2.956.264</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld	5.026.789	174.392
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.606.591</b>	<b>3.130.656</b>
Andre finansielle indtægter	1.237	5.553
Øvrige finansielle omkostninger	-381.261	-566.592
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.226.567</b>	<b>2.569.617</b>
1 Skat af årets resultat	-1.591.256	315.056
<b>Årets resultat</b>	<b>5.635.311</b>	<b>2.884.673</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.600.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	4.035.311	1.384.673
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.635.311</b>	<b>2.884.673</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	75.500.000	70.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>75.500.000</u>	<u>70.000.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.361	5.142
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.361</u>	<u>5.142</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>75.504.361</u></b>	<b><u>70.005.142</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	61.901	40.109
Tilgodehavender i alt	<u>61.901</u>	<u>40.109</u>
Likvide beholdninger	2.889.787	3.545.313
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.951.688</u></b>	<b><u>3.585.422</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>78.456.049</u></b>	<b><u>73.590.564</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	46.953.411	42.918.100
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.600.000	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>48.753.411</u></b>	<b><u>44.618.100</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	9.593.071	8.532.793
Andre hensatte forpligtelser	850.837	827.811
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>10.443.908</u></b>	<b><u>9.360.604</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	12.457.817	13.064.713
6 Kreditinstitutter i øvrigt	3.405.081	3.574.752
6 Deposita	1.122.397	1.088.959
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.985.295</u>	<u>17.728.424</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	533.930	487.225
Forudbetalt leje	871.583	837.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser	188.308	224.503
Selskabsskat	518.716	242.014
Anden gæld	160.898	91.979
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.273.435</u>	<u>1.883.436</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.258.730</u></b>	<b><u>19.611.860</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>78.456.049</u></b>	<b><u>73.590.564</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	518.716	602.014
Årets regulering af udskudt skat	1.060.278	-930.436
Regulering af tidligere års skat	12.262	13.366
	<b>1.591.256</b>	<b>-315.056</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	19.240.754	19.240.754
Tilgang i årets løb	680.553	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>19.921.307</b>	<b>19.240.754</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	50.759.246	50.759.246
Årets regulering til dagsværdi	4.819.447	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>55.578.693</b>	<b>50.759.246</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>75.500.000</b>	<b>70.000.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p>		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		4
Højeste afkastprocent		4
Laveste afkastprocent		4
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

## Noter

		31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.	
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015		42.918.100	41.533.427	
Overført resultat		4.035.311	1.384.673	
		<b>46.953.411</b>	<b>42.918.100</b>	
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2015		1.500.000	1.500.000	
Udloddet udbytte		-1.500.000	-1.500.000	
Udbytte for regnskabsåret		1.600.000	1.500.000	
		<b>1.600.000</b>	<b>1.500.000</b>	
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	364.259	10.680.882	12.822.076	13.551.937
Kreditinstitutter i øvrigt	169.671	2.656.722	3.574.753	3.574.753
Deposita	0	0	1.122.397	1.088.959
	<b>533.930</b>	<b>13.337.604</b>	<b>17.519.226</b>	<b>18.215.649</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.822 t.kr., er der stillet sikkerhed på 16.222 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 75.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt 3.575 t.kr. er der deponeret ejerpantebreve på i alt 4.876 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets ovenstående ejendom.