

# **Ejendomsanpartsselskabet Rytbo**

**c/o Qvortrup Advokatfirma, Lybgyvej 28, 2, 2100 København Ø**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2020.

---

**Svend Carstensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 23. juni 2020

### **Direktion**

Jens Anker Hansen

### **Bestyrelse**

Flemming Bæk Engelhardt

Svend Carstensen

Tine Pernille Brockhuus

Stig Bigaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Rytbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 23. juni 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**  
statsautoriseret revisor  
mne32071

**Henrik Sattrup**  
statsautoriseret revisor  
mne9823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet Rytbo c/o Qvortrup Advokatfirma Lybgbyvej 28, 2 2100 København Ø
	CVR-nr.: 63 48 59 18
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bæk Engelhardt Svend Carstensen Tine Pernille Brockhuus Stig Bigaard
<b>Direktion</b>	Jens Anker Hansen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med 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 2.197.297 kr. mod 2.985.576 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.389.215 kr. mod 1.952.335 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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. 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.

### **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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsjendomme samt administrationsomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle forpligtelser, amortisering af finansielle forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme”.

#### 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.

##### Tilgodehavender

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

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteilgodehavender 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. Skatteilgodehavender 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.

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.

### **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**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.197.297</b>	<b>2.985.576</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.372.275	-232.218
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.569.572</b>	<b>2.753.358</b>
Andre finansielle indtægter	17.428	178
1 Øvrige finansielle omkostninger	-243.056	-258.399
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.343.944</b>	<b>2.495.137</b>
2 Skat af årets resultat	-954.729	-542.802
<b>Årets resultat</b>	<b>3.389.215</b>	<b>1.952.335</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.600.000
Overføres til overført resultat	2.189.215	352.335
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.389.215</b>	<b>1.952.335</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>77.400.000</u>	<u>74.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.400.000</u>	<u>74.700.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.780</u>	<u>2.229</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.780</u>	<u>2.229</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>77.401.780</u></b>	<b><u>74.702.229</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>182.952</u>	<u>154.949</u>
Tilgodehavender i alt	<u>182.952</u>	<u>154.949</u>
Likvide beholdninger	<u>1.266.480</u>	<u>1.814.917</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.449.432</u></b>	<b><u>1.969.866</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>78.851.212</u></b>	<b><u>76.672.095</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	49.504.672	47.315.457
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.904.672</b>	<b>49.115.457</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	9.802.691	9.280.790
Andre hensatte forpligtelser	887.731	882.121
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.690.422</b>	<b>10.162.911</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	10.660.453	11.294.380
7 Kreditinstitutter i øvrigt	2.664.249	2.854.817
Deposita	1.238.760	1.197.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.563.462	15.346.689
7 Kortfristet del af langfristet gæld	812.962	560.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.002.254	965.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser	462.090	253.410
Selskabsskat	148.828	40.890
Anden gæld	266.522	227.265
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.692.656	2.047.038
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.256.118</b>	<b>17.393.727</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>78.851.212</b>	<b>76.672.095</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2019	2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	243.056	258.399
	<b>243.056</b>	<b>258.399</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	432.828	582.890
Årets regulering af udskudt skat	521.901	-40.088
	<b>954.729</b>	<b>542.802</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	20.540.766	20.308.548
Tilgang i årets løb	327.725	232.218
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>20.868.491</b>	<b>20.540.766</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	54.159.234	54.391.452
Årets regulering til dagsværdi	2.372.275	-232.218
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>56.531.509</b>	<b>54.159.234</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>77.400.000</b>	<b>74.700.000</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4
Højeste afkastprocent	4
Laveste afkastprocent	4

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2019	47.315.457	46.963.122		
Årets overførte overskud eller underskud	2.189.215	352.335		
	<b>49.504.672</b>	<b>47.315.457</b>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. januar 2019	1.600.000	1.600.000		
Udloddet udbytte	-1.600.000	-1.600.000		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.600.000		
	<b>1.200.000</b>	<b>1.600.000</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2019</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2019</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.282.847	622.394	10.660.453	8.277.872
Kreditinstitutter i øvrigt	2.854.817	190.568	2.664.249	1.845.865
Deposita	1.238.760	0	1.238.760	1.238.760
	<b>15.376.424</b>	<b>812.962</b>	<b>14.563.462</b>	<b>11.362.497</b>



## Noter

---

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.283 t.kr., er der stillet sikkerhed på 16.222 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 77.400 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt 2.855 t.kr. er der deponeret ejerpantebreve på i alt 4.876 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 77.400 t.kr.