

**Ejendomsselskabet Ryegade 106 ApS**  
**CVR-nr. 69546811**  
**Ryegade 106**  
**2100 København Ø**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.09.2016

**Dirigent**

---

Navn: Nicolai Edinger

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger                  | 1           |
| Ledelsespåtegning                       | 2           |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 3           |
| Ledelsesberetning                       | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015/16           | 8           |
| Balance pr. 30.04.2016                  | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16        | 11          |
| Noter                                   | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Ryesgade 106 ApS  
Ryesgade 106  
2100 København Ø

CVR-nr.: 69546811

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

### **Direktion**

Nicolai Edinger

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for Ejendomsselskabet Ryesgade 106 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.05.2015 - 30.04.2016 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.09.2016

### Direktion

Nicolai Edinger

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ryesgade 106 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ryesgade 106 ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28.09.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Keld Danielsen  
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

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

I det forløbne år har selskabet realiseret et overskud på 1.295 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 26.443 t.kr. og en egenkapital på 5.211 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B,

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |        |
|---|--------|
| Bygninger                               | 100 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder vedr. deposita og forudbetalt leje.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

|   | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                |             | <b>2.031.884</b>       | <b>1.758</b>             |
| Af- og nedskrivninger                                   |             | (259.205)              | (259)                    |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |             | <b>1.772.679</b>       | <b>1.499</b>             |
| Andre finansielle indtægter                             |             | 183                    | 1                        |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder   |             | (113.018)              | (388)                    |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |             | <b>1.659.844</b>       | <b>1.112</b>             |
| Skat af ordinært resultat                               | 1           | (365.161)              | (264)                    |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b>1.294.683</b>       | <b>848</b>               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |             |                        |                          |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 500.000                | 500                      |
| Overført resultat                                       |             | 794.683                | 348                      |
|   |             | <b>1.294.683</b>       | <b>848</b>               |

**Balance pr. 30.04.2016**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u>   | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 26.105.237               | 26.329                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2           | <u>26.105.237</u>        | <u>26.329</u>            |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <u>26.105.237</u>        | <u>26.329</u>            |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 98.325                   | 95                       |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>98.325</u>            | <u>95</u>                |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>239.118</u>           | <u>578</u>               |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <u>337.443</u>           | <u>673</u>               |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <u><u>26.442.680</u></u> | <u><u>27.002</u></u>     |

**Balance pr. 30.04.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u>   | <u>2014/15<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                     | 3           | 400.000                  | 400                      |
| Overført overskud eller underskud      |             | 4.311.397                | 3.517                    |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret  |             | 500.000                  | 500                      |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>5.211.397</u></b>  | <b><u>4.417</u></b>      |
| Udskudt skat                           |             | 4.241.070                | 4.280                    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |             | <b><u>4.241.070</u></b>  | <b><u>4.280</u></b>      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 15.107.595               | 16.619                   |
| Skyldig selskabsskat                   |             | 404.400                  | 303                      |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 4           | <b><u>15.511.995</u></b> | <b><u>16.922</u></b>     |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder    |             | 906.296                  | 901                      |
| Anden gæld                             |             | 571.922                  | 482                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>1.478.218</u></b>  | <b><u>1.383</u></b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b><u>16.990.213</u></b> | <b><u>18.305</u></b>     |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b><u>26.442.680</u></b> | <b><u>27.002</u></b>     |
| Eventualforpligtelser                  | 5           |                          |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 400.000                                 | 3.516.714  | 500.000  | 4.416.714            |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                                       | 0  | (500.000)  | (500.000)            |
| Årets resultat            | 0                                       | 794.683  | 500.000  | 1.294.683            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>400.000</b>                          | <b>4.311.397</b>   | <b>500.000</b>   | <b>5.211.397</b>     |

## Noter

|                                     | <b>2015/16</b> | <b>2014/15</b>             |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b>               |
| <b>1. Skat af ordinært resultat</b> |                |                            |
| Aktuel skat                         | 404.400        | 303                        |
| Ændring af udskudt skat             | (39.239)       | (39)                       |
|                                     | <b>365.161</b> | <b>264</b>                 |
|                                     |                | <b>Grunde og bygninger</b> |
|                                     |                | <b>kr.</b>                 |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                            |
| Kostpris primo                      |                | 28.918.885                 |
| Tilgange                            |                | 35.442                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                | <b>28.954.327</b>          |
| Af- og nedskrivninger primo         |                | (2.589.885)                |
| Årets afskrivninger                 |                | (259.205)                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> |                | <b>(2.849.090)</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                | <b>26.105.237</b>          |
|                                     | <b>Antal</b>   | <b>Pålydende værdi kr.</b> |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>        |                | <b>Nominel værdi kr.</b>   |
| A-anparter                          | 40             | 1.000,00                   |
| B-anparter                          | 360            | 1.000,00                   |
|                                     | <b>400</b>     | <b>400.000</b>             |

Der er ingen ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

|   | <b>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2014/15<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015/16<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         | 0   | 0   | 15.107.595  | 15.107.595   |
| Skyldig selskabsskat                      | 0   | 0   | 404.400   | 0  |
|   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>15.511.995</b>                                       | <b>15.107.595</b>                                  |

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Unicorn Tobacco Company ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.