Ejendomsselskabet RY 44 ApS

Ryvangs Allé 44
2900 Hellerup
CVR-nr. 40 53 60 43

Årsrapport for 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023

Anna Gitte Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet RY 44 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2023

Direktion

Holger Bo Andersen direktør	Anna Gitte Andersen direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet RY 44 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet RY 44 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. marts 2023

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertesz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46601

Thøger Rude Andersen
registreret revisor, CMA
MNE-nr. mne14773

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet RY 44 ApS Ryvangs Allé 44 2900 Hellerup	
	CVR-nr.:	40 53 60 43
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2022
	Stiftet:	22. maj 2019
	Regnskabsår:	4. regnskabsår
	Hjemsted:	København
Direktion	Holger Bo Andersen, direktør Anna Gitte Andersen, direktør	
Revisor	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. juni 2023 på selskabets adresse.	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 817.529, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.010.574.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet RY 44 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning og salg, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køberhar fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		**377.346**	**353.118**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-126.617	-126.617
Resultat før finansielle poster		**250.729**	**226.501**
Finansielle indtægter		1.078.400	0
Finansielle omkostninger	1	-280.824	-230.580
Resultat før skat		**1.048.305**	**-4.079**
Skat af årets resultat	2	-230.776	905
Årets resultat		**817.529**	**-3.174**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		817.529	-3.174
		817.529	**-3.174**

Balance 31. december

	Note	2022	2021
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	9.650.001	9.776.618
Materielle anlægsaktiver		**9.650.001**	**9.776.618**
Anlægsaktiver i alt		**9.650.001**	**9.776.618**
Andre tilgodehavender		21	130
Udskudt skatteaktiv		90.565	62.709
Periodeafgrænsningsposter		1.712	320
Tilgodehavender		**92.298**	**63.159**
Likvide beholdninger		**275.222**	**301.339**
Omsætningsaktiver i alt		**367.520**	**364.498**
Aktiver i alt		**10.017.521**	**10.141.116**

Balance 31. december

	Note	2022	2021
Passiver			
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført resultat		968.574	151.044
Egenkapital	4	**1.010.574**	**193.044**
Gæld til realkreditinstitutter		4.645.168	5.847.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		638.025	0
Anden gæld		1.852.778	1.852.778
Selskabsdeltagere og ledelse		1.258.329	0
Deposita		194.000	194.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	**8.588.300**	**7.894.550**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	78.356	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.875	4.095
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	488.460
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.462.519
Selskabsskat		258.632	26.950
Anden gæld		74.784	71.498
Kortfristede gældsforpligtelser		**418.647**	**2.053.522**
Gældsforpligtelser i alt		**9.006.947**	**9.948.072**
Passiver i alt		**10.017.521**	**10.141.116**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	42.000	151.045	193.045
Årets resultat	0	817.529	817.529
Egenkapital 31. december 2022	**42.000**	**968.574**	**1.010.574**

Noter

		2022	2021
1	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	26.550	16.038
	Andre finansielle omkostninger	254.274	214.542
		280.824	**230.580**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	258.632	26.950
	Årets udskudte skat	-27.856	-27.855
		230.776	**-905**

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	10.061.660
Kostpris 31. december 2022	10.061.660
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	285.042
Årets afskrivninger	126.617
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	411.659
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**9.650.001**

Noter

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 42.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.847.772	4.723.524	78.356	4.316.669
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	638.025	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	0	1.258.329	0	0
Anden gæld	1.852.778	1.852.778	0	0
Deposita	194.000	194.000	0	0
	7.894.550	**8.666.656**	**78.356**	**4.316.669**

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JGM 2019 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2022 eller senere.