

Ejendomsselskabet RY 44 ApS

Ryvangs Allé 44
2900 Hellerup

CVR-nr. 40 53 60 43

Årsrapport for 2025
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. april 2026

Anna G. Eppers
dirigent



Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10
www.naerrevision.dk • revision@naerrevision.dk • cvr 17524305

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 27. april 2026

Direktion

Holger Bo Andersen
direktør

Anna Gitte Eppers
direktør

nærreVision

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 2025 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.

Frederiksværk, den 27. april 2026

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

nærrevision

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet RY 44 ApS
Ryvangs Allé 44
2900 Hellerup

CVR-nr.: 40536043

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Hellerup

Direktion

Holger Bo Andersen, direktør
Anna Gitte Eppers, direktør

Revisor

Nærrevisión A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr.: 17524305
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 254.599, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.021.136.

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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B og enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af bygninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendom

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 100 år

Restværdi: 0%

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		719.396	336.563
Personaleomkostninger	1	<u>-39.744</u>	<u>-84.862</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		679.652	251.701
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-63.787</u>	<u>-63.309</u>
Resultat før finansielle poster		615.865	188.392
Finansielle indtægter		0	588
Finansielle omkostninger	3	<u>-291.615</u>	<u>-265.027</u>
Resultat før skat		324.250	-76.047
Skat af årets resultat	4	<u>-69.651</u>	<u>14.765</u>
Årets resultat		<u>254.599</u>	<u>-61.282</u>
Overført resultat		<u>254.599</u>	<u>-61.282</u>
		<u>254.599</u>	<u>-61.282</u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>9.441.020</u>	<u>9.456.926</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.441.020</u>	<u>9.456.926</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.441.020</u>	<u>9.456.926</u>
Andre tilgodehavender		4.599	21
Udskudt skatteaktiv		140.909	155.842
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.793</u>	<u>4.669</u>
Tilgodehavender		<u>147.301</u>	<u>160.532</u>
Likvide beholdninger		<u>1.074.208</u>	<u>211.822</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.221.509</u>	<u>372.354</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.662.529</u></u>	<u><u>9.829.280</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført resultat		<u>979.136</u>	<u>724.537</u>
Egenkapital		<u>1.021.136</u>	<u>766.537</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.374.959	4.483.998
Anden gæld		0	1.280.000
Selskabsdeltagere og ledelse		1.873.071	1.964.955
Deposita		<u>81.500</u>	<u>111.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.329.530</u>	<u>7.840.453</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	129.039	81.336
Modtagne forudbetalinger fra kunder		181.925	271.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		806.846	809.025
Selskabsskat		56.672	0
Anden gæld		<u>137.381</u>	<u>60.276</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.311.863</u>	<u>1.222.290</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.641.393</u>	<u>9.062.743</u>
Passiver i alt		<u>10.662.529</u>	<u>9.829.280</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	42.000	724.537	766.537
Årets resultat	0	254.599	254.599
Egenkapital 31. december 2025	<u>42.000</u>	<u>979.136</u>	<u>1.021.136</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	42.000	785.819	827.819
Årets resultat	0	-61.282	-61.282
Egenkapital 31. december 2024	<u>42.000</u>	<u>724.537</u>	<u>766.537</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	34.701	73.882
Pensioner	4.306	8.375
Andre personaleomkostninger	<u>737</u>	<u>2.605</u>
	<u>39.744</u>	<u>84.862</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>63.787</u>	<u>63.309</u>
	<u>63.787</u>	<u>63.309</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.775	15.884
Andre finansielle omkostninger	<u>273.840</u>	<u>249.143</u>
	<u>291.615</u>	<u>265.027</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	56.672	0
Årets udskudte skat	<u>12.979</u>	<u>-14.765</u>
	<u>69.651</u>	<u>-14.765</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	10.061.660
Tilgang i årets løb	<u>47.881</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>10.109.541</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	604.734
Årets afskrivninger	<u>63.787</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>668.521</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>9.441.020</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.565.334	6.503.998	129.039	5.741.605
Selskabsdeltagere og ledelse	1.964.955	1.873.071	0	0
Anden gæld	1.280.000	0	0	0
Deposita	<u>111.500</u>	<u>81.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>7.921.789</u></u>	<u><u>8.458.569</u></u>	<u><u>129.039</u></u>	<u><u>5.741.605</u></u>

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.504, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 9.441.