

# Ejendomsselskabet RY 44 ApS

Ryvangs Allé 44  
2900 Hellerup

CVR-nr. 40 53 60 43

Årsrapport for 2024  
(125. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. april 2025

---

Anna G. Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 9. april 2025

### 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 2024 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 revisors 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 9. april 2025

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

Claus Hansen  
Registreret revisor  
mne28695

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet RY 44 ApS  
Ryvangs Allé 44  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 40 53 60 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Hellerup

### Direktion

Holger Bo Andersen, direktør  
Anna Gitte Andersen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
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 2024 udviser et underskud på kr. 61.282, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 766.537.

### **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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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.

### **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**

#### ***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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 nettorealisationsværdi.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>336.563</b>	<b>385.769</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-84.862</u>	<u>-58.967</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>251.701</b>	<b>326.802</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-63.309</u>	<u>-129.766</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>188.392</b>	<b>197.036</b>
Finansielle indtægter		588	1.168
Finansielle omkostninger	3	<u>-265.027</u>	<u>-432.504</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-76.047</b>	<b>-234.300</b>
Skat af årets resultat	4	<u>14.765</u>	<u>51.546</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-61.282</u></b>	<b><u>-182.754</u></b>
Overført resultat		<u>-61.282</u>	<u>-182.754</u>
		<b><u>-61.282</u></b>	<b><u>-182.754</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>9.456.926</u>	<u>9.520.235</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.456.926</b></u>	<u><b>9.520.235</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.456.926</b></u>	<u><b>9.520.235</b></u>
Andre tilgodehavender		21	5.088
Udskudt skatteaktiv		155.842	142.111
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.669</u>	<u>2.667</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>160.532</b></u>	<u><b>149.866</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>211.822</b></u>	<u><b>200.725</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>372.354</b></u>	<u><b>350.591</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.829.280</b></u></u>	<u><u><b>9.870.826</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført resultat		724.537	785.819
<b>Egenkapital</b>		<b><u>766.537</u></b>	<b><u>827.819</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.483.998	4.565.335
Anden gæld		1.280.000	1.280.000
Selskabsdeltagere og ledelse		1.964.955	1.550.099
Deposita		111.500	186.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>7.840.453</u></b>	<b><u>7.581.934</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	81.336	79.832
Modtagne forudbetalinger fra kunder		271.653	105.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		809.025	866.476
Anden gæld		60.276	409.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.222.290</u></b>	<b><u>1.461.073</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.062.743</u></b>	<b><u>9.043.007</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.829.280</u></b>	<b><u>9.870.826</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

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

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	42.000	968.573	1.010.573
Årets resultat	0	-182.754	-182.754
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>42.000</b>	<b>785.819</b>	<b>827.819</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	73.882	55.900
Pensioner	8.375	2.284
Andre personaleomkostninger	<u>2.605</u>	<u>783</u>
	<b><u>84.862</u></b>	<b><u>58.967</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>63.309</u>	<u>129.766</u>
	<b><u>63.309</u></b>	<b><u>129.766</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.884	12.784
Andre finansielle omkostninger	<u>249.143</u>	<u>419.720</u>
	<b><u>265.027</u></b>	<b><u>432.504</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-14.765</u>	<u>-51.546</u>
	<b><u>-14.765</u></b>	<b><u>-51.546</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>10.061.660</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>10.061.660</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	541.425
Årets afskrivninger	<u>63.309</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>604.734</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>9.456.926</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2024</u>	<u>Gæld 31. december 2024</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.645.167	4.565.334	81.336	1.025.905
Selskabsdeltagere og ledelse	1.550.099	1.964.955	0	0
Anden gæld	1.280.000	1.280.000	0	0
Deposita	<u>186.500</u>	<u>111.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>7.661.766</u></u></b>	<b><u><u>7.921.789</u></u></b>	<b><u><u>81.336</u></u></b>	<b><u><u>1.025.905</u></u></b>

## **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. 4.565, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 9.457.