

Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab

Danalien 1, 2. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 35 12 75

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

Frank Tümmeler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab.

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 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2022

Direktion

Lars Lorentz Nielsen

Bestyrelse

John Bødker
Formand

Henrik Nordby Christensen

Stig Bent Behrendorff

Carl Johan Herold Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Aalborg, den 4. maj 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab Danalien 1, 2. th 9000 Aalborg CVR-nr.: 33 35 12 75 Stiftet: 16. november 2010 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Bødker, Formand Henrik Nordby Christensen Stig Bent Behrendorff Carl Johan Herold Lange
Direktion	Lars Lorentz Nielsen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 1, 1780 København V
Advokatforbindelse	Øens Advokatfirma, Lergravsvej 59, st., 2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter blandet bolig- og erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital, opgjort til fair value (gæld medtaget til dagsværdi) udgør 116,6 mio. kr. pr. 31. december 2021. Kurs indre værdi af egenkapital, opgjort til fair value, udgør før udlodning af udbytte 1.014.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle udvikling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	5.781.894	5.963.066
Værdiregulering af investeringsejendomme	48.102.539	8.567.936
1 Personaleomkostninger	-300.380	-307.612
Driftsresultat	53.584.053	14.223.390
Andre finansielle indtægter	137.649	117.212
Øvrige finansielle omkostninger	-1.510.289	-1.527.002
Årets resultat	52.211.413	12.813.600
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.150.000	28.000.000
Overføres til overført resultat	51.061.413	0
Disponeret fra overført resultat	0	-15.186.400
Disponeret i alt	52.211.413	12.813.600

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>234.000.000</u>	<u>184.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>234.000.000</u>	<u>184.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>234.000.000</u>	<u>184.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	11.144	12.856
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.933</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.144</u>	<u>18.789</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>745.570</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.144</u>	<u>764.359</u>
	Aktiver i alt	<u>234.011.144</u>	<u>185.164.359</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	11.500.000	11.500.000
	Overført resultat	105.100.089	54.038.676
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.150.000	28.000.000
	Egenkapital i alt	117.750.089	93.538.676
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	108.213.074	86.338.727
	Anden gæld	0	28.285
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	108.213.074	86.367.012
3	Kortfristet del af langfristet gæld	626.201	693.505
	Gæld til pengeinstitutter	522.764	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	194.424	321.942
	Anden gæld	6.704.592	4.243.224
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.047.981	5.258.671
	Gældsforpligtelser i alt	116.261.055	91.625.683
	Passiver i alt	234.011.144	185.164.359
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	11.500.000	54.038.676	28.000.000	93.538.676
Udloddet udbytte	0	0	-28.000.000	-28.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	51.061.413	1.150.000	52.211.413
	11.500.000	105.100.089	1.150.000	117.750.089

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	185.235	198.916
Pensioner	114.722	108.696
Andre omkostninger til social sikring	423	0
	300.380	307.612
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 2
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	106.254.651	106.022.585
Tilgang i årets løb	1.497.460	232.065
Kostpris 31. december 2021	107.752.111	106.254.650
 Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	 78.145.350	 69.577.414
Årets regulering til dagsværdi	48.102.539	8.567.936
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	126.247.889	78.145.350
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	 234.000.000	 184.400.000

Investeringsejendomme består af ejendommen Ryesgade 60-62, 2100 København Ø. Ejendommen blev anskaffet i 2012 og er løbende vedligeholdt og renoveret.

Ejendommen består af bolig- og erhvervslejemål

Der er i 2021 anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelse af driftsafkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. mens deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

2. Investerings ejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund ved et driftsafkast på t.kr. 6.529:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,83

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	108.810.990	597.916	108.213.074	55.092.017
Anden gæld	28.285	28.285	0	0
	108.839.275	626.201	108.213.074	55.092.017

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2021	234.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	48.102.539

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 107.125 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 234.000 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med op til 3 måneders opsigelse. Minimumsforpligtelsen i opsigelsesperioden udgør 91 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ryesgade Kommanditaktieselskab 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Da virksomheden er et kommanditaktieselskab og dermed ikke et selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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".

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal indregnes et tab, når der er objektive indikationer for at debitor ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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