

RYTTERLUNDEN A/S

Rønne Alle 18
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/03/2016

Jens Thusgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden RYTTERLUNDEN A/S
Rønne Alle 18
5700 Svendborg

CVR-nr: 10134366
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Danske Bank A/S
Møllergade 2
5700 Svendborg

Revisor RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen
Vestergade 165, 1
Svendborg
DK Danmark
CVR-nr: 18587246
P-enhed: 1003490851

Ledelsespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Rytterlunden A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19/02/2016

Direktion

Jens Thusgaard

Bestyrelse

Jens Thusgaard

Torben Jeppesen

Uffe Jeppesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i RYTTERLUNDEN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RYTTERLUNDEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 19/02/2016

Lilly Jeppesen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen
CVR: 18587246

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Rytterlunden A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter mv.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution og tab på tilgodehavender m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning, samt forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og leasingforpligtelse.

Udskudt skat indregnes på grundlag af gældende skatteregler og skattesats, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, der forventes at kunne realiseres til.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Prioritetsgæld i investeringsjendomme optages til dagsværdi, hvilket vil sige kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.711.758	1.264.209
Resultat af ordinær primær drift		1.711.758	1.264.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.228.941	433.741
Andre finansielle indtægter		4.248	9.679
Øvrige finansielle omkostninger		-156.963	-273.868
Ordinært resultat før skat		2.787.984	1.433.761
Skat af årets resultat		-422.617	-207.493
Årets resultat		2.365.367	1.226.268
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.200.000	0
Overført resultat		1.165.367	1.226.268
I alt		2.365.367	1.226.268

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		23.547.619	22.318.678
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.547.619	22.318.678
Anlægsaktiver i alt		23.547.619	22.318.678
Periodeafgrænsningsposter		0	12.500
Tilgodehavender i alt		0	12.500
Likvide beholdninger		2.421.096	1.111.074
Omsætningsaktiver i alt		2.421.096	1.123.574
Aktiver i alt		25.968.715	23.442.252

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		11.944.193	10.778.826
Forslag til udbytte		1.200.000	0
Egenkapital i alt	2	13.744.193	11.378.826
Hensættelse til udskudt skat		3.421.000	3.248.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.421.000	3.248.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.553.463	8.004.484
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	7.553.463	8.004.484
Gæld til realkreditinstitutter		414.910	407.083
Skyldig selskabsskat		98.617	32.635
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		736.532	371.224
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.250.059	810.942
Gældsforpligtelser i alt		8.803.522	8.815.426
Passiver i alt		25.968.715	23.442.252

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	14.775.375
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	14.775.375
Opskrivninger primo	7.543.303
Årets op- og nedskrivninger	1.228.941
Opskrivninger ultimo	8.772.244
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.547.619

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2015 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7% - 18%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8%

Ejendommene er erhvervsejendomme, der er udlejet til handel, værksteder samt øvrige liberale erhverv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkast procent	7,5%	8,0%	8,5%
Dagsværdi	25.033.000	23.547.619	22.088.000
Ændring i dagsværdi	1.485.381	0	- 1.459.619

2. Egenkapital i alt

	Selskabskapital	Udbytte	Overført resultat
Saldo primo	600.000	0	10.778.826
Årets resultat	0	1.200.000	1.165.367
Udbetalt udbytte	0	0	0
Egenkapital ultimo	600.000	1.200.000	11.944.193

Selskabskapitalen er fordelt i 3 aktier á kr. 200.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015	2014
Realkreditinstitutter	7.968.373	8.411.567
Overført til kortfristet gæld	414.910	407.083
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.553.463	8.004.484
Af den langfristede gæld forfalder kr. til betaling efter 5 år	5.910.804	6.346.607

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og administration af fast ejendom.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Afkastkravene for 2015 varierer fra 7% til 18%

Selskabets investeringsejendomme er dels finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutterne, som bliver rentetilpasset løbende og dels fastforrentede lån hos realkreditinstitutterne.

Der henvises til noten for ”Investeringsejendomme” for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 21.468.373. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 23.547.619.