

Rytterlunden A/S

Rønne Allé 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 10 13 43 66

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. marts 2024

Jens Thusgaard
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rytterlunden A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Svendborg, den 18. marts 2024

Direktion

Jens Thusgaard

Bestyrelse

Jens Thusgaard

Torben Jeppesen

Uffe Jeppesen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Rytterlunden A/S
Rønne Allé 18
5700 Svendborg

CVR-nr.: 10 13 43 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 8. april 2003

Hjemsted: Svendborg

Bestyrelse

Jens Thusgaard
Torben Jeppesen
Uffe Jeppesen

Direktion

Jens Thusgaard

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Albani Torv 2
5000 Odense C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.273.764, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 14.203.619.

Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen Ryttermarken 13 er solgt i januar 2024.

Derudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rytterlunden A/S for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

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

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.496.337 | 1.601.648 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -50.000 | -1.450.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.446.337 | 151.648 |
| Finansielle indtægter | | 253.848 | 5.146 |
| Finansielle omkostninger | | -65.939 | -71.359 |
| Resultat før skat | | 1.634.246 | 85.435 |
| Skat af årets resultat | | -360.482 | -19.790 |
| Årets resultat | | 1.273.764 | 65.645 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 4.200.000 | 0 |
| Overført resultat | | -2.926.236 | 65.645 |
| | | 1.273.764 | 65.645 |

BALANCE 31. DECEMBER

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 20.900.000 | 20.950.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | 20.900.000 | 20.950.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 400.000 | 218.954 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 400.000 | 218.954 |
| Anlægsaktiver i alt | | 21.300.000 | 21.168.954 |
| Andre tilgodehavender | | 3.300 | 30.762 |
| Tilgodehavender i alt | | 3.300 | 30.762 |
| Likvide beholdninger | | 1.017.135 | 1.160.847 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.020.435 | 1.191.609 |
| Aktiver i alt | | 22.320.435 | 22.360.563 |

BALANCE 31. DECEMBER

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 600.000 | 600.000 |
| Overført resultat | | 9.403.619 | 12.329.856 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 4.200.000 | 0 |
| Egenkapital | | <u>14.203.619</u> | <u>12.929.856</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.813.000 | 3.682.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>3.813.000</u> | <u>3.682.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.171.565 | 4.705.350 |
| Deposita | | 184.063 | 140.196 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | <u>3.355.628</u> | <u>4.845.546</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 314.810 | 408.879 |
| Modtagne forudbetalinger | | 89.047 | 33.741 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 30.249 | 193.138 |
| Selskabsskat | | 229.482 | 44.790 |
| Anden gæld | | 284.600 | 222.613 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>948.188</u> | <u>903.161</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.303.816</u> | <u>5.748.707</u> |
| Passiver i alt | | <u>22.320.435</u> | <u>22.360.563</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført</u> <u>resultat</u> | <u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 600.000 | 12.329.855 | 0 | 12.929.855 |
| Årets resultat | 0 | -2.926.236 | 4.200.000 | 1.273.764 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 600.000 | 9.403.619 | 4.200.000 | 14.203.619 |

NOTER

1 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 13.946.221 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>13.946.221</u> |
| Dagsværdiregulering 1. januar 2023 | 7.003.779 |
| Årets dagsværdiregulering | <u>-50.000</u> |
| Dagsværdiregulering 31. december 2023 | <u>6.953.779</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u><u>20.900.000</u></u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets 2 ejendomme er beliggende i Svendborg og der er tale om erhvervslejemål. Ved beregningen af markedsværdien er anvendt en individuel afkastsats i gennemsnitligt 9,41%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommenes beliggenhed mv.

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

| | -0,50% | Basis | 0,50 % |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | <u>8,91</u> | <u>9,41</u> | <u>9,91</u> |
| Dagsværdi | <u>22.072.984</u> | <u>20.900.000</u> | <u>19.845.392</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>1.172.984</u> | <u>0</u> | <u>-1.054.608</u> |

NOTER

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.114.229 | 3.486.375 | 314.810 | 1.890.641 |
| Deposita | 140.196 | 184.063 | 0 | 0 |
| | 5.254.425 | 3.670.438 | 314.810 | 1.890.641 |

3 Eventualforpligtelser**Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Seva ApS (administrationsselskab) for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet Seva ApS.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.486, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 20.900.

Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Thusgaard Jensen
Direktør
ID: 8981e19c-5f56-4761-af46-19563e551805
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 12:23:41
Underskrevet med MitID



Torben Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Steen Jeppesen
Bestyrelsesmedlem
ID: e3cc1922-ae84-44fe-b279-d87e72c4a3cb
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2024 kl.: 08:27:37
Underskrevet med MitID



Uffe Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Uffe Jeppesen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 09:16:20
Underskrevet med MitID



Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Thusgaard Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 8981e19c-5f56-4761-af46-19563e551805
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 13:38:28
Underskrevet med MitID



Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Thusgaard Jensen
Dirigent
ID: 2f41022c-693b-48e2-8e9b-15d55c70fcd0
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2024 kl.: 09:03:40
Underskrevet med MitID

