

Rytter & Steinfeldt ApS

Havnegade 17, 9550 Mariager

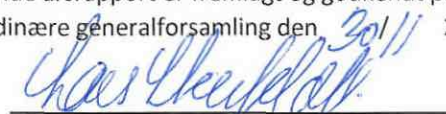
CVR-nr. 14 74 91 36

Årsrapport for 2015/16

26. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/11 2016



Lars Steinfeldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Rytter & Steinfeldt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 29. november 2016

Direktionen


Karsten Rytter


Lars Steinfeldt

Bestyrelse


Karsten Rytter


Lars Steinfeldt


Karen Rytter


Susanne Juul Steinfeldt

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Rytter & Steinfeldt ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Rytter & Steinfeldt ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mariager, den 29. november 2016

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR 25 63 58 68



Brian Sørensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Rytter & Steinfeldt ApS Havnegade 17 9550 Mariager
	CVR-nr.: 14 74 91 36
	Stiftet: 1. oktober 1990
	Hjemstedskommune: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Bestyrelse	Karsten Rytter Lars Steinfeldt Karen Rytter Susanne Juul Steinfeldt
Direktionen	Karsten Rytter Lars Steinfeldt
Forretningsområde	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år formueadministration og formuepleje.
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	2015/16	2014/15
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	583.129	763.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.130.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-167.971	276.687
Resultat af primær drift	-714.842	1.039.907
Andre finansielle indtægter	1.596	1.068
Andre finansielle omkostninger	-300.166	-533.411
Resultat før skat	-1.013.412	507.564
Skat af årets resultat	1 222.281	-111.697
Årets resultat	-791.131	395.867
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-791.131	395.867
	-791.131	395.867

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsjendomme		10.650.000	11.780.000
Materielle anlægsaktiver		10.650.000	11.780.000
Anlægsaktiver		10.650.000	11.780.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.022
Andre tilgodehavender		95.348	74.531
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	0
Periodeafgrænsningsposter		13.359	13.211
Tilgodehavender		108.707	114.764
Likvide beholdninger		4.040	7.322
Omsætningsaktiver		112.747	122.086
Aktiver		10.762.747	11.902.086

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		905.262	1.696.393
Egenkapital	3	1.030.262	1.821.393
Hensættelse til udskudt skat	4	82.743	368.296
Hensatte forpligtelser		82.743	368.296
Gæld til realkreditinstitutter		8.933.160	8.981.193
Kreditinstitutter i øvrigt		0	107.550
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.933.160	9.088.743
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		268.218	223.687
Kreditinstitutter		128.820	121.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.736	11.655
Selskabsskat		96.944	42.329
Anden gæld		194.864	224.118
Kortfristede gældsforpligtelser		716.582	623.654
Gældsforpligtelser		9.649.742	9.712.397
Passiver		10.762.747	11.902.086
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	63.272	47.329	
Regulering af udskudt skat	-285.553	64.368	
	<u>-222.281</u>	<u>111.697</u>	
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:			
Saldo pr. 1. juli	0	807	
Indbetalt i årets løb	0	-807	
Saldo pr. 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>	
3 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	1.696.393	1.821.393
Årets resultat	0	-791.131	-791.131
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>905.262</u>	<u>1.030.262</u>
4 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.			
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 7.537.138 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond, DKK 9.149.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 10.650.000.			

Derudover er der tinglyst ejerpantebrev DKK. 3.000.000 overfor pengeinstitutter i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør 10.650.000. Gælden til pengeinstituttet udgør pr. 30. juni 2016 DKK 181.098.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Rytter & Steinfeldt ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser samt handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted ind regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.