

RYTTER & STEENFELDT ApS

Oxendalen 2
9550 Mariager

CVR-nr. 14 74 91 36

Årsrapport for 2022/23
(33. regnskabsår)


Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00

www.grantthornton.dk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29/11 2023



Lars Steinfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for RYTTER & STEENFELDT 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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.

Mariager, den 22. november 2023

Direktion



Karsten Rytter



Lars Steinfeldt

Bestyrelse



Karsten Rytter



Lars Steinfeldt



Karen Rytter



Susanne Juul Steinfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i RYTTER & STEENFELDT ApS

Vi har opstillet årsrapporten for RYTTER & STEENFELDT ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

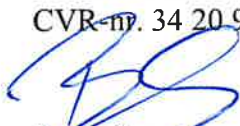
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Randers, den 22. november 2023

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Brian Sørensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet	RYTTER & STEENFELDT ApS Oxendalen 2 9550 Mariager CVR-nr.: 14 74 91 36 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemsted: Mariagerfjord
Bestyrelse	Karsten Rytter Lars Steinfeldt Karen Rytter Susanne Juul Steinfeldt
Direktion	Karsten Rytter Lars Steinfeldt
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formueadministration og formuepleje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 129.741, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 707.477.

Resultatet blev som forventet.

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 RYTTER & STEENFELDT ApS for 2021/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Regnskabsposten indeholder nedskrivning af tilgodehavende offentlig tilskud til dækning af ydelser på landfristede gældsforpligtigelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavende offentlige tilskud til dækning af ydelser på langfristede gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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 netrealisationsværdi.

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 netrealisationsværdi.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		275.686	234.709
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>0</u>	<u>-565.000</u>
Resultat før finansielle poster		275.686	-330.291
Finansielle indtægter		3.499	4.389
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-40.654
Finansielle omkostninger		<u>-112.867</u>	<u>-133.444</u>
Resultat før skat		166.318	-500.000
Skat af årets resultat		<u>-36.577</u>	<u>-87.770</u>
Årets resultat		<u>129.741</u>	<u>-587.770</u>
Foreslået udbytte		0	8.808
Overført resultat		<u>129.741</u>	<u>-596.578</u>
		<u>129.741</u>	<u>-587.770</u>

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	3.000.000	3.000.000
Andre tilgodehavender		846.917	839.346
Finansielle anlægsaktiver		846.917	839.346
Anlægsaktiver i alt		3.846.917	3.839.346
Andre tilgodehavender		251	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	3.064
Udskudt skatteaktiv		0	7.190
Selskabsskat		0	7.949
Periodeafgrænsningsposter		12.951	9.865
Tilgodehavender		13.202	28.068
Likvide beholdninger		435.553	435.205
Omsætningsaktiver i alt		448.755	463.273
Aktiver i alt		4.295.672	4.302.619

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		582.477	452.736
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	8.808
Egenkapital		707.477	586.544
Hensættelse til udskudt skat		963	0
Hensatte forpligtelser i alt		963	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.267.427	3.424.131
Selskabsskat		0	12.638
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.267.427	3.436.769
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	214.203	195.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101	0
Selskabsskat		21.424	0
Anden gæld		152	44
Deposita		83.925	83.925
Kortfristede gældsforpligtelser		319.805	279.306
Gældsforpligtelser i alt		3.587.232	3.716.075
Passiver i alt		4.295.672	4.302.619
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Antal ansatte	7		

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-565.000
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-565.000
	0	-565.000

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 5,75% pr. 30.06.20223 for ejendomme beliggende i Randers - (Vi har valgt afkastkrav på 7,25% til vores ejendom i Mariager).

En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med ca. t.kr. 193. En formindskele af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med ca. t.kr. 216. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med budgetteret resultat for ejendomme på ca. t.kr. 221. Selskabets investeringssejendom består af 6 lejemål. Lejemålene er boligudlejning, hvorved at lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigelig for udlejer. Værdiansættelsen er i overensstemmelse med værdiansættelse udført af ekstern vurderingsmand.

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.064

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	0	3.064
Rentefod (%)	0,00%	9,55%

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2022	<u>Gæld</u> 30. juni 2023	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.619.468	3.481.630	214.203	2.624.970
Selskabsskat	<u>12.638</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.632.106</u>	<u>3.481.630</u>	<u>214.203</u>	<u>2.624.970</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.473.057, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør DKK 3.000.000.

Derudover er der tinglyst ejerpantebrev DKK 2.400.000 overfor pengeinstitutter i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør DKK 3.000.000. Gælden til pengeinstituttet udgør pr. 30. juni 2023 DKK 0.

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
7 Antal ansatte		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>