

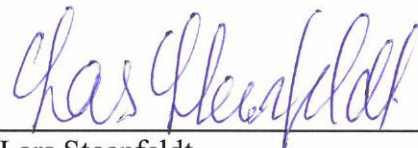
## **RYTTER & STEENFELDT ApS**

**Vestergade 6  
9550 Mariager**

**CVR-nr. 14 74 91 36**

**Årsrapport for 2020/21  
(31. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. december 2021



---

Lars Steinfeldt  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

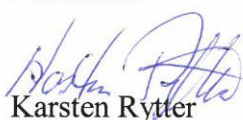
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

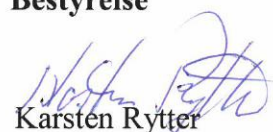
Mariager, den 21. december 2021

### Direktion

  
Karsten Rytter

  
Lars Steinfeldt

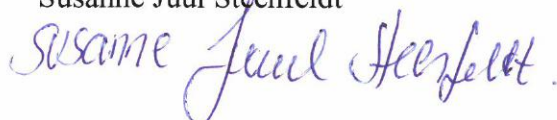
### Bestyrelse

  
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 2020 - 30. juni 2021 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.

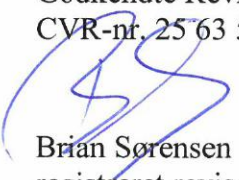
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres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

Mariager, den 21. december 2021

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68



Brian Sørensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24769

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RYTTER & STEENFELDT ApS  
Vestergade 6  
9550 Mariager

CVR-nr.: 14 74 91 36

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Hjemsted: Mariagerfjord

### Bestyrelse

Karsten Rytter, formand  
Lars Steinfeldt, næstformand  
Karen Rytter  
Susanne Juul Steinfeldt

### Direktion

Karsten Rytter  
Lars Steinfeldt

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Fruensgaard Plads 2B  
9550 Mariager

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formueadministration og formuepleje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 7.213, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.225.356.

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 2020/21 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 2020/21 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.

## 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Driftsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, 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 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**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>196.767</b>	<b>290.645</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>-60.000</u>	<u>-104.399</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.767</b>	<b>186.246</b>
Finansielle indtægter		5.351	2.767
Finansielle omkostninger		<u>-130.027</u>	<u>-145.820</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.091</b>	<b>43.193</b>
Skat af årets resultat		<u>-4.878</u>	<u>-9.541</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.213</u></b>	<b><u>33.652</u></b>
Foreslået udbytte		51.042	0
Overført resultat		<u>-43.829</u>	<u>33.652</u>
		<b><u>7.213</u></b>	<b><u>33.652</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>4.440.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.440.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.440.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender		0	40.657
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	8.759	0
Udskudt skatteaktiv		72.322	55.134
Selskabsskat		2.102	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.358</u>	<u>9.100</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>92.541</b></u>	<u><b>104.891</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>543.367</b></u>	<u><b>613.939</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>635.908</b></u>	<u><b>718.830</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.075.908</b></u></u>	<u><u><b>5.218.830</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.049.314	1.093.141
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.042	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.225.356</u></b>	<b><u>1.218.141</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.612.093	3.760.098
Selskabsskat		7.066	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>3.619.159</u></b>	<b><u>3.760.098</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	145.762	141.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.351	2.492
Selskabsskat		0	18.388
Anden gæld		3.955	1
Deposita		80.325	78.325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>231.393</u></b>	<b><u>240.591</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.850.552</u></b>	<b><u>4.000.689</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.075.908</u></b>	<b><u>5.218.830</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-60.000	-104.399
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>-60.000</u>	<u>-104.399</u>
	<u>-60.000</u>	<u>-104.399</u>

## 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 5,5% pr. 30.06.2021 for ejendomme beliggende i Randers - (Vi har valgt afkastkrav på 5,6% til vores ejendom i Mariager).

En forøgelse af afkastgraden med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med ca. t.kr. 376. En formindskele af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med ca. t.kr. 421. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med budgetteret resultat for ejendomme på ca. t.kr. 248. 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.

## 3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>8.759</u>	<u>0</u>
---	--------------	----------

### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

#### Direktion

Udestående gæld	8.759	0
Rentefod (%)	9,55%	10,05%

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.901.483	3.757.855	145.762	2.859.223
Selskabsskat	0	7.066	0	0
	<b>3.901.483</b>	<b>3.764.921</b>	<b>145.762</b>	<b>2.859.223</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale af lokale, lejen udgør kr. 7.200 årligt.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.757.855, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2021 udgør DKK 4.440.000.

Derudover er der tinglyst ejerpantebrev DKK 2.400.000 overfor pengeinstitutter i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2021 udgør DKK 4.440.000. Gælden til pengeinstituttet udgør pr. 30 juni 2021 DKK 0.