



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

RITLOV APS
BALLERUPVEJ 62, 3500 VÆRLØSE
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2023

Henrik Byrial Ritlov

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ritlov ApS Ballerupvej 62 3500 Værløse
	CVR-nr.: 20 18 82 35 Stiftet: 24. juli 1997 Kommune: Furesø Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Henrik Byrial Ritlov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K Jyske Bank Valby Langgade 21 A 2500 Valby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ritlov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2023

Direktion:

Henrik Byrial Ritlov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ritlov ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ritlov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35626

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse er tilfreds med årets resultat, når man tager den ændrede markedssituation i betragtning.

Den associerede virksomhed SameSystems reelle værdi er nu direkte målbar på Nasdaq.

Datterselskabet Parent ApS er værdiansat til nul kroner i regnskabet, men ledelsen har en forventning om at Parent ApS kan blive meget værdifuldt inden for en kort årrække.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den associerede virksomhed Lidavaen SL er få uger fra færdiggørelsen af den første Finca og ejendommen er lige blevet sat til salg for 7,9 mio. Euro.

Ejendommen på Ballerupvej 62, 3500 Værløse er blevet solgt.

Selskabets ledelse forventer således et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		770.322	1.033.968
Personaleomkostninger.....	1	-368.753	0
Af- og nedskrivninger.....		-98.326	-98.326
DRIFTSRESULTAT		303.243	935.642
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	4.223.633	15.583.698
Andre finansielle indtægter.....	3	485.482	663.760
Andre finansielle omkostninger.....		-8.710.201	-14.209.076
RESULTAT FØR SKAT		-3.697.843	2.974.024
Skat af årets resultat.....	4	-150.915	-351.847
ÅRETS RESULTAT		-3.848.758	2.622.177
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		58.900	0
Overført resultat.....		-3.907.658	2.622.177
I ALT		-3.848.758	2.622.177

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		10.946.872	11.045.198
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.946.872	11.045.198
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	8.597.735
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		63.850.811	163.507.583
Andre tilgodehavender.....		20.000	545.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	63.870.811	172.650.318
ANLÆGSAKTIVER.....		74.817.683	183.695.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	123.125
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.730.344	1.094.190
Udsudte skatteaktiver.....		128.847	107.216
Andre tilgodehavender.....		330.000	471.839
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	541.782
Tilgodehavender.....		2.189.191	2.338.152
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	24.651	17.180
Værdipapirer.....		24.651	17.180
Likvide beholdninger.....		5.967	1.733.690
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.219.809	4.089.022
AKTIVER.....		77.037.492	187.784.538

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		201.000	201.000
Reserve for opskrivninger.....		49.196.892	153.549.459
Overført overskud.....		14.345.199	18.252.856
Forslag til udbytte.....		58.900	0
EGENKAPITAL.....		63.801.991	172.003.315
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	5.639.438
Selskabsskat.....		165.546	370.392
Anden langfristet gæld.....		303.243	168.243
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	468.789	6.178.073
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	83.700
Gæld til pengeinstitutter.....		5.850.953	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		83.145	83.145
Andre finansieringsforpligtelser.....		1.314.216	1.464.216
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.552.659	6.909.031
Selskabsskat.....		363.392	472.087
Anden gæld.....		602.347	590.971
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.766.712	9.603.150
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.235.501	15.781.223
PASSIVER.....		77.037.492	187.784.538
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	201.000	153.549.459	18.252.857	0	172.003.316
Forslag til resultatdisponering.....			-3.907.658	58.900	-3.848.758
Andre lovpligtige bindinger					
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		104.352.567			104.352.567
Egenkapital 30. september 2022.....	201.000	49.196.892	14.345.199	58.900	63.801.991

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	362.966	0	
Pensioner.....	1.988	0	
Andre personaleomkostninger.....	3.799	0	
	368.753	0	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-6.943.200	15.583.698	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	11.166.833	0	
	4.223.633	15.583.698	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	429.850	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	55.632	663.760	
	485.482	663.760	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	172.546	370.392	
Regulering af udskudt skat.....	-21.631	-18.545	
	150.915	351.847	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2021.....		11.532.541	
Kostpris 30. september 2022.....		11.532.541	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		487.343	
Årets afskrivninger		98.326	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		585.669	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		10.946.872	

NOTER

Finansielle anlægsaktiver Note
6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2021.....	8.597.735	10.058.124	545.000
Overførsel.....	-2.987.735	2.987.735	0
Tilgang.....	19.796.723	3.200.000	0
Afgang.....	0	-1.491.940	-525.000
Kostpris 30. september 2022.....	25.406.723	14.753.919	20.000
Værdireguleringer 1. oktober 2021.....	0	153.449.459	0
Overførsel.....	-5.610.000	5.610.000	0
Årets værdireguleringer	-19.796.723	-98.795.734	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	0	-11.166.833	
Værdireguleringer 30. september 2022.....	-25.406.723	49.096.892	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.	0	63.850.811	20.000
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	0	14.753.919	

Finansielle anlægsaktiver udgør DKK pr. 30. september 2022:

Lidavaen, S.L.....	8.597.735
SameSystem A/S.....	55.253.076
Parent ApS.....	0
I alt	63.850.811

Andre værdipapirer og kapitalandele 7

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 30. september 2022.....	24.651
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	7.471

Langfristede gældsforpligtelser 8

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	5.723.138
Selskabsskat.....	165.546	0	0	370.392
Anden langfristet gæld.....	303.243	0	303.243	168.243
	468.789	0	303.243	6.261.773

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til tilknyttet virksomhed om tilbagetrædelse for øvrige kreditorer samt om nødvendigt at tilvejebringe finansiering af selskabets drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter, 5.851 tkr., er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 10.947 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ritlov ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Opskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i egenkapitalen i reserve for opskrivninger, i det omfang, dagsværdien overstiger kostprisen.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.