

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Ejendomsselskabet Rytter ApS

Ryttermarken 7  
5700 Svendborg

CVR-nr. 28 99 04 56

**Årsrapport 2015/16**  
(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg, den *20. januar 2017*



Erik Reinholdt  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger.....                                 | 3  |
| Ledelsespåtegning.....                                   | 4  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet ..... | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                           | 6  |
| Resultatopgørelse for året 2015/16 .....                 | 8  |
| Balance pr. 30. september 2016.....                      | 9  |
| Noter .....  | 11 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Rytter ApS<br>Ryttermarken 7<br>5700 Svendborg        |
|                      | CVR-nr.: 28 99 04 56  |
|                      | Etableret: 14. september 2005   |
|                      | Hjemstedskommune: Svendborg   |
|                      | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september                                 |
| <b>Direktion</b>     | Erik Reinholdt  |
| <b>Revisor</b>       | RevisorGruppen<br>v/Lilly Jeppesen<br>Vestergade 165A<br>5700 Svendborg |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Møllergade 2<br>5700 Svendborg                           |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 for Ejendomsselskabet Rytter ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. januar 2017

**Direktion**



Erik Reinholdt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rytter ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rytter ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 20. januar 2017

#### RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Hans Otto Mikkelsen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rytter ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 ressourcer 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør lejeindtægt ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejeindtægten vedrører.

### Ejendommens driftsomkostninger:

Ejendommens driftsomkostninger udgør ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 25 år           | 68%              |

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

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

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets koncerndeltagere. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

#### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015/16**

|   | Note | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>186.063</b> | <b>185.030</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -64.463        | -64.463        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   |      | <b>121.600</b> | <b>120.567</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 22             | 104            |
| Finansielle omkostninger  |      | -71.000        | -76.008        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>50.621</b>  | <b>44.663</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | -10.800        | 5.775          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>39.821</b>  | <b>50.438</b>  |
| <br>  |      |                |                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført til næste år   |      | 39.821         | 50.438         |
| <b>I alt</b>  |      | <b>39.821</b>  | <b>50.438</b>  |



## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

|                                       | Note | <u>2015/16</u>   | <u>2014/15</u>   |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                        |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                   |      | <u>4.544.478</u> | <u>4.514.843</u> |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <u>4.544.478</u> | <u>4.514.843</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <u>4.544.478</u> | <u>4.514.843</u> |
| Andre tilgodehavender                 |      | <u>7.775</u>     | <u>19.053</u>    |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <u>7.775</u>     | <u>19.053</u>    |
| Likvide beholdninger                  |      | <u>1.131</u>     | <u>63.091</u>    |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     |      | <u>1.131</u>     | <u>63.091</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <u>8.906</u>     | <u>82.144</u>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <u>4.553.383</u> | <u>4.596.987</u> |

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

|  | Note | 2015/16          | 2014/15          |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Selskabskapital                                    |      | 150.000          | 150.000          |
| Overført resultat                                  |      | 2.800.298        | 2.760.476        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | 1    | <b>2.950.298</b> | <b>2.910.476</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 251.800          | 241.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>251.800</b>   | <b>241.000</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter                         | 2    | 1.141.840        | 1.262.613        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |      | <b>1.141.840</b> | <b>1.262.613</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 123.300          | 118.962          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 13.063           | 13.063           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 59.546           | 43.365           |
| Anden gæld   |      | 13.537           | 7.508            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       |      | <b>209.446</b>   | <b>182.898</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>1.351.285</b> | <b>1.445.511</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>4.553.383</b> | <b>4.596.987</b> |
| Hovedaktivitet                                     | 3    |                  |                  |
| Eventualposter                                     | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5    |                  |                  |

## NOTER

| 1 | <b>Egenkapital</b>        | <b>Selskabs-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|---|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
|   | Saldo primo               | 150.000                      | 2.760.476                    | 2.910.476        |
|   | Årets resultat            | 0                            | 39.821                       | 39.821           |
|   | <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>150.000</b>               | <b>2.800.298</b>             | <b>2.950.298</b> |

Selskabskapitalen består af 150 kapitalandele á kr. 1.000

| 2 | <b>Gæld til kreditinstitutter</b>       | <b>2015/16</b>   | <b>2014/15</b>   |
|---|---|------------------|------------------|
|   | Realkredit Danmark                      | 1.292.368        | 1.411.316        |
|   | Amortisering RD H.2390.000              | -27.228          | -29.741          |
|   | Overført til kortfristet gæld           | -123.300         | -118.962         |
|   | <b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b> | <b>1.141.840</b> | <b>1.262.613</b> |

Af den langfristede gæld forfalder kr. 629.057 til betaling efter mere end 5 år

### 3 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### 4 Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.292.368 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.544.477.