

Ryttervej 4 ApS

Ryttervej 4, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 84 55 22

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2017.



Morten Heitmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ryttervej 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. august 2017

Direktion



Morten Heitmann



Torben Tranberg Jensen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ryttervej 4 ApS
Ryttervej 4
5700 Svendborg

E-mail: info@tranberg.nu

CVR-nr.: 29 84 55 22

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Morten Heitmann
Torben Tranberg Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i udlejning af ejendommen Ryttervej 4, Svendborg til Tranberg, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 329 t.kr. mod 296 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 99 t.kr. mod 66 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ryttervej 4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter fra udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	3.000 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 af- og nedskrivninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ryttervej 4 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	328.797	296.142
Af- og nedskrivninger	-73.466	-73.463
Driftsresultat	255.331	222.679
Finansielle indtægter	0	8
1 Øvrige finansielle omkostninger	-127.727	-138.766
Resultat før skat	127.604	83.921
Skat af årets resultat	-28.206	-18.414
Årets resultat	99.398	65.507
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	99.398	65.507
Disponeret i alt	99.398	65.507

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>3.915.421</u>	<u>3.988.887</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.915.421</u>	<u>3.988.887</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.915.421</u>	<u>3.988.887</u>
Aktiver i alt	<u>3.915.421</u>	<u>3.988.887</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	130.000	130.000
4 Overkurs ved emission	0	195.000
5 Overført resultat	599.052	304.654
Egenkapital i alt	<u>729.052</u>	<u>629.654</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.000	16.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.000</u>	<u>16.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.542.983	1.620.201
Gæld til pengeinstitutter	802.665	891.197
Deposita	84.000	97.317
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.429.648</u>	<u>2.608.715</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	147.000	144.000
Gæld til pengeinstitutter	527.626	518.217
Selskabsskat	41.206	29.414
Anden gæld	37.889	42.887
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>753.721</u>	<u>734.518</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.183.369</u>	<u>3.343.233</u>
Passiver i alt	<u>3.915.421</u>	<u>3.988.887</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.049	33.917
Andre finansielle omkostninger	88.678	104.849
	<u>127.727</u>	<u>138.766</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	<u>4.332.972</u>	<u>4.332.972</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>4.332.972</u>	<u>4.332.972</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-344.085	-270.622
Årets afskrivninger	-73.466	-73.463
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-417.551</u>	<u>-344.085</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>3.915.421</u>	<u>3.988.887</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	130.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	0	5.000
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. juli 2016	195.000	0
Overført til andre reserver	-195.000	0
Årets overkurs ved emission	0	195.000
	<u>0</u>	<u>195.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	304.654	239.147
Årets overførte overskud eller underskud	99.398	65.507
Overført fra overkurs ved emission	195.000	0
	<u>599.052</u>	<u>304.654</u>

Noter

			<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
6. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	80.000	1.220.000	1.622.983	1.701.201
Gæld til pengeinstitutter	67.000	519.000	869.665	954.197
Deposita	0	84.000	84.000	97.317
	<u>147.000</u>	<u>1.823.000</u>	<u>2.576.648</u>	<u>2.752.715</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.634 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.915 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heitmann ApS, CVR-nr. 26985161 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.