

Ryttervej 4 ApS

Ryttervej 4, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 84 55 22

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

4/8 2016



Morten Heitmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. juli 2016

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

Virksomhedens 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 296 t.kr. mod 361 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 66 t.kr. mod 3 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I året har ejerne foretaget kapitalforhøjelse nominelt 5. t.kr. med tillæg af overkurs 195 t.kr. i alt 200 t.kr. Formålet er at styrke soliditeten i selskabet og samtidig reducere rentekomkostningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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, i form af lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom.

Omkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	296.142	360.900
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.463	-73.463
Driftsresultat	222.679	287.437
Andre finansielle indtægter	8	9.740
1 Øvrige finansielle omkostninger	-138.766	-291.586
Resultat før skat	83.921	5.591
2 Skat af årets resultat	-18.414	-2.448
Årets resultat	65.507	3.143
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	65.507	3.143
Disponeret i alt	65.507	3.143

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.988.887	4.062.350
Materielle anlægsaktiver i alt	3.988.887	4.062.350
Anlægsaktiver i alt	3.988.887	4.062.350
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	160
Tilgodehavender i alt	0	160
Omsætningsaktiver i alt	0	160
Aktiver i alt	3.988.887	4.062.510

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	130.000	125.000
5	Overkurs ved emission	195.000	0
6	Overført resultat	304.654	239.147
	Egenkapital i alt	629.654	364.147
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	16.000	27.000
	Hensatte forpligtelser i alt	16.000	27.000
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.620.201	1.701.096
8	Gæld til pengeinstitutter	891.197	0
	Deposita	97.317	96.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.608.715</u>	<u>1.797.096</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	144.000	77.000
	Gæld til pengeinstitutter	518.217	1.252.909
	Gæld til associerede virksomheder	0	464.439
	Selskabsskat	29.414	27.448
	Anden gæld	42.887	52.471
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>734.518</u>	<u>1.874.267</u>
	Gældsforpligtelser i alt	3.343.233	3.671.363
	Passiver i alt	3.988.887	4.062.510

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10 **Eventualposter**

Noter

	2016	2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	33.917	32.542
Andre rentekomkostninger	104.849	259.044
	138.766	291.586
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	29.414	27.448
Årets regulering af udskudt skat	-11.000	-25.000
	18.414	2.448
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015	4.332.972	4.332.972
Kostpris 30. juni 2016	4.332.972	4.332.972
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-270.622	-197.159
Årets afskrivninger	-73.463	-73.463
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-344.085	-270.622
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	3.988.887	4.062.350
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	3.000.000	3.000.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	5.000	0
	130.000	125.000
5. Overkurs ved emission		
Årets overkurs ved emission	195.000	0
	195.000	0

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	239.147	236.004
Årets overførte overskud eller underskud	<u>65.507</u>	<u>3.143</u>
	<u>304.654</u>	<u>239.147</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.701.201	1.778.096
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-81.000</u>	<u>-77.000</u>
	<u>1.620.201</u>	<u>1.701.096</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.305.000</u>	<u>1.389.000</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	954.197	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-63.000</u>	<u>0</u>
	<u>891.197</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>602.000</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.713 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.989 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.

10. Eventualposter

Sambeskatning

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

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.