

## Ejendomsselskabet Rytterhaven ApS

Rytterhaven 4

5700 Svendborg

CVR-nummer 30 55 31 79

### Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2016



Lasse Christian Meyer

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Rytterhaven ApS  
Rytterhaven 4  
5700 Svendborg

Hjemstedskommune:	Svendborg Kommune
CVR-nummer:	30 55 31 79
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Lasse Christian Meyer

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Vestergade 11  
5700 Svendborg

### Revisor

Dansk Revision Svendborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Norgesvej 2  
5700 Svendborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Rytterhaven 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, 27. Maj 2016

Direktionen:



Lasse Christian Meyer

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rytterhaven ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rytterhaven ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 27. maj 2016

### Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989



Niels Duedahl

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld på investeringsejendomme:

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere dagsværdi. Ændringen er sket i overensstemmelse med den nye årsregnskabslov. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo og har betydet, at egenkapitalen primo 2014 er forbedret med DKK 269.513. Årets resultat for 2014 er forbedret med DKK 16.829. Effekten på årets aktuelle skat og udskudt skat for 2014 er en forøgelse af udskudt skat med DKK 4.774. Samlet medfører ændringerne en forbedring af egenkapitalen ultimo 2014 med DKK 286.342. Årets resultat for 2015 er formindsket med DKK 2.441. Effekten på årets aktuelle skat og udskudt skat for 2015 er en reduktion af udskudt skat med DKK 704. Samlet medfører ændringerne en forbedring af egenkapitalen ultimo 2015 med DKK 283.901.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Omfatter årets lejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger er sammen-  
draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dat-  
tervirksomheder.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære  
afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfat-  
ter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar  
til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:		Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

## Anvendt regnskabspraksis

---

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6%-7%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-



## Anvendt regnskabspraksis

---

tesatser, 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>934.803</b>	<b>1.019</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.679	489
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>951.482</b>	<b>1.508</b>
1	Finansielle omkostninger	-500.597	-503
	<b>Resultat før skat</b>	<b>450.886</b>	<b>1.005</b>
2	Skat af årets resultat	-111.578	-234
	<b>Årets resultat</b>	<b>339.308</b>	<b>771</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	339.308	771
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>339.308</b>	<b>771</b>

Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	19.987.859	19.580
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.987.859</b>	<b>19.580</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.987.859</b>	<b>19.580</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.794	104
	Andre tilgodehavender	43.980	55
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>59.774</b>	<b>159</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>59.774</b>	<b>159</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.047.633</b>	<b>19.739</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.773.561	2.434
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.898.561</b>	<b>2.559</b>
	Hensættelser til udskudt skat	569.470	566
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>569.470</b>	<b>566</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.697.194	10.134
	Kreditinstitutter	3.332.750	3.414
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.029.944</b>	<b>13.548</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	443.630	438
	Kreditinstitutter	568.973	767
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	485.464	488
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.937.445	1.247
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	108.476	126
	Anden gæld	5.670	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.549.657</b>	<b>3.066</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>17.149.071</b>	<b>17.180</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.047.633</b>	<b>19.739</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2015	2014
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	15.469	11
	Andre finansielle omkostninger	485.128	492
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>500.597</b>	<b>503</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	108.476	126
	Regulering af udskudt skat	3.102	108
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>111.578</b>	<b>234</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat
		1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	2.434
	Årets resultat	0	339
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.774</b>
			I alt 1.000 DKK
			2.559
			339
			<b>2.899</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.188.013	11.819
<b>5</b>	<b>Hovedaktivitet</b>		
	Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom, handel og investering samt hermed beslægtet virksomhed.		

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Lasses EL ApS. Kautionen er en selvskyldnerkaution for alt medlemværende.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Winther-Meyer Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.365, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 19.988.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.656 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 19.988. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 3.950 deponeret til sikkerhed for bankgæld.