



**Revisionscentret**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

T 7472 3636

E toender@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Ryttermarksvej ApS

Gl. Allervej 7

6070 Christiansfeld

CVR nr. 35 64 83 21

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022

(9. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 26/6 2023

---

Dirigent Lars Lindved Christensen

Tønder  
Ribe  
Aabenråa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Ryttermarksvej ApS  
Gl. Allervej 7  
6070 Christiansfeld

CVR-nr.: 35 64 83 21  
Stiftet: 16. januar 2014  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **Direktion**

Lars Lindved Christensen

## **Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 37  
6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ryttermarksvej ApS, Christiansfeld.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 24. juni 2023

## Direktionen

---

Lars Lindved Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Ryttermarksvej ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ryttermarksvej ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 24. juni 2023

### **Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72

---

Helen Lisby

Registreret revisor  
mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og opførelse heraf.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre eksterne omkostninger."

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse 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 materielle anlægsaktiver under opførelse.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	32%

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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Tilgodehavender

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



### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse for året 2022

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	883.396	-211.985
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-16.302</u>	<u>-4.789</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	867.094	-216.774
1. Andre finansielle indtægter	10.110	6.054
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-491.806</u>	<u>-427.092</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	385.398	-637.812
3. Skat af årets resultat	<u>-82.310</u>	<u>140.302</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>303.088</u></u>	<u><u>-497.510</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>303.088</u>	<u>-497.510</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>303.088</u></u>	<u><u>-497.510</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	11.092.634	1.442.090
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>2.231.803</u>	<u>11.108.936</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.324.437</u>	<u>12.551.026</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.324.437</u>	<u>12.551.026</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	377.822	367.711
Andre tilgodehavender	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>377.858</u>	<u>367.747</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>38.273</u>	<u>1.645</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>416.131</u>	<u>369.392</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>13.740.568</u>	<u>12.920.418</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-745.044	-1.048.132
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>-695.044</u></u>	<u><u>-998.132</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>6.064</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
4. Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.250.574</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>9.250.574</u></u>	<u><u>0</u></u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld	584.640	0
Kreditinstitutter	3.067.699	12.780.406
Gæld til tilknyttede virksomheder	818.140	636.705
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	307.874	104.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>406.685</u>	<u>391.375</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>5.185.038</u></u>	<u><u>13.912.486</u></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>14.435.612</u></u>	<u><u>13.912.486</u></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>13.740.568</u></u>	<u><u>12.920.418</u></u>
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Medarbejderforhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	50.000	0	-1.048.132	-998.132
Udbetalt udbytte				0
Årets resultat			303.088	303.088
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>-745.044</u>	<u>-695.044</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u></b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.110	6.054
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	10.110	6.054
 <b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	31.435	8.204
Renteomkostninger i øvrigt	460.371	418.888
<b>Øvrige finansielle omkostninger i alt</b>	491.806	427.092
 <b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	88.374	-142.235
Udskudt skatteforpligtelser ultimo	0	6.064
<b>Udskudt skat i alt</b>	0	6.064
Udskudte skatteforpligtelser primo	-6.064	-4.130
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	-6.064	1.933
 <b>Skat af årets resultat</b>	 82.310	 -140.302

#### **Note 4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.835.214	584.640	6.960.215
	0	9.835.214	584.640	6.960.215

#### **Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for "Sula Holding ApS", der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

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

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelser udgør kr. 12.800.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 12.551.026.

#### **Note 6. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Lindved Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Lindved Christensen

Direktør

ID: 02195961-bdf2-466a-ad68-bbe998742f6b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 13:11:39

Underskrevet med MitID



## Helen Lisby

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Helen Lisby

Revisor

ID: 43219311

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 16:06:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Lindved Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Lindved Christensen

Dirigent

ID: 02195961-bdf2-466a-ad68-bbe998742f6b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 17:10:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 02fe12jkjgZ250307480

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).