



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 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 2021 - 31. december 2021  
(8. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 29 / 6 2022

Dirigent Lars Lindved Christensen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Sønderborg  
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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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.

Tønder, den 27. juni 2022

**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 2021 - 31. december 2021 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 revisorerets 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 27. juni 2022

### **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 gældsmetode 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 under-skud, 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse for året 2021

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	-211.985	-75.834
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-4.789</u>	<u>-4.789</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-216.774	-80.623
1. Andre finansielle indtægter	6.054	5.277
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-427.092</u>	<u>-300.489</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-637.812	-375.835
3. Skat af årets resultat	<u>140.302</u>	<u>82.335</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-497.510</u></u>	<u><u>-293.500</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-497.510</u>	<u>-293.500</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-497.510</u></u>	<u><u>-293.500</u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	1.442.090	1.446.880
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>11.108.936</u>	<u>7.739.121</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.551.026</u>	<u>9.186.001</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.551.026</u>	<u>9.186.001</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	367.711	219.422
Andre tilgodehavender	<u>36</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>367.747</u>	<u>219.422</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.645</u>	<u>2.794</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>369.392</u>	<u>222.216</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>12.920.418</u>	<u>9.408.217</u>

## Balance pr. 31. december 2021

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.048.132	-550.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u><u>-998.132</u></u></b>	<b><u><u>-500.622</u></u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>6.064</u>	<u>4.130</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
Kreditinstitutter	12.780.406	9.499.965
Gæld til tilknyttede virksomheder	636.705	28.501
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	104.000	17.586
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>391.375</u>	<u>358.656</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.912.486</u></b>	<b><u>9.904.708</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u><u>13.912.486</u></u></b>	 <b><u><u>9.904.708</u></u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u><u>12.920.418</u></u></b>	 <b><u><u>9.408.217</u></u></b>

4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5. Medarbejderforhold

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	50.000	0	-550.622	-500.622
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-497.510	-497.510
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.048.132</u>	<u>-998.132</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Andre finansielle indtægter</u></b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.054	5.277
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	6.054	5.277
 <b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.204	1.113
Renteomkostninger i øvrigt	418.888	299.376
<b>Øvrige finansielle omkostninger i alt</b>	427.092	300.489
 <b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	-142.235	-84.268
Udskudt skatteforpligtelser ultimo	6.064	4.130
<b>Udskudt skat i alt</b>	6.064	4.130
Udskudte skatteforpligtelser primo	-4.130	-2.197
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	1.933	1.934
 <b>Skat af årets resultat</b>	 -140.302	 -82.335

### **Note 4. 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 administrationselskab 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 5. Medarbejderforhold**

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