



# **Rytters Ejendomme ApS**

Nygårdsvej 31A, Lyngby

CVR-nr. 36 91 72 37

## **Årsrapport**

**8. juni - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2016.

---

Mathias Rytter  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 8. juni - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 8. juni - 31. december 2015 for Rytters Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. juni - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 5. april 2016

### **Direktion**

Mathias Rytter

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Rytters Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rytters Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. juni - 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 8. juni - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Grenaa, den 5. april 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor

**Torben Thomsen**  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Rytters Ejendomme ApS Nygårdsvej 31A Lyngby
	CVR-nr.: 36 91 72 37
	Stiftet: 8. juni 2015
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 8. juni - 31. december
<b>Direktion</b>	Mathias Rytter, Nygårdsvej 31A, Lyngby, 8570 Trustrup
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Rytters Holding, Lyngby ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -9 t.kr.. Det ordinære resultat efter skat udgør -59 t.kr. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Det er selskabets første regnskabsår.

Regnskabsåret løber fra 8. juni 2015 til 31. december 2015, svarende til 7 måneder.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt til administration.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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).

### **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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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 andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 Rytters Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkredit, pengeinstitutter, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

---

	8/6 2015 - 31/12 2015
<b>Bruttotab</b>	<b>-9.061</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46
Andre driftsomkostninger	-4.275
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-13.382</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-51.192
<b>Resultat før skat</b>	<b>-64.574</b>
Skat af årets resultat	5.272
<b>Årets resultat</b>	<b>-59.302</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-59.302
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-59.302</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	<u>2.210.984</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.210.984</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.210.984</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Udskudte skatteaktiver	5.272
Andre tilgodehavender	<u>1.215</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.487</u>
Likvide beholdninger	<u>680.657</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>687.144</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.898.128</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	50.000
4 Overført resultat	-59.302
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-9.302</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.626.437
5 Gæld til pengeinstitutter	413.366
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.039.803</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	59.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.215
Gæld til tilknyttede virksomheder	784.377
Anden gæld	12.835
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>867.627</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.907.430</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.898.128</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>7 Eventualposter</b>	

## Noter

---

	8/6 2015 - 31/12 2015
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Renter, tilknyttede virksomheder	6.807
Andre renteomkostninger	44.385
	<u>51.192</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>0</u>
Kostpris 8. juni 2015	0
Tilgang	2.211.030
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>2.211.030</u></b>
Af- og nedskrivninger 8. juni 2015	0
Årets afskrivninger	46
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>46</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>2.210.984</u></b>
	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital 8. juni 2015	50.000
	<u>50.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	-59.302
	<u>-59.302</u>

**Noter**

31/12 2015

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 7/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	46.563	1.432.956	1.673.000	0
Gæld til pengeinstitutter	<u>12.637</u>	<u>355.010</u>	<u>426.003</u>	<u>0</u>
	<b><u>59.200</u></b>	<b><u>1.787.966</u></b>	<b><u>2.099.003</u></b>	<b><u>0</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.673 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.907 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 425 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der endvidere stillet sikkerhed i bankindestående på 658 t.kr.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for ethvert bankmellemværende for følgende selskaber:

Rytters Tagpap ApS og Rytters Tømrerfirma ApS.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rytters Holding, Lyngby ApS, CVR-nr. 32144403 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.