

# **Rytters Ejendomme ApS**

Nygårdsvej 33, 8570 Trustrup

CVR-nr. 36 91 72 37

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2019.

---

Mathias Rytter  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 15. april 2019

**Direktion**

Mathias Rytter

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Rytters Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 15. april 2019

### **Kvist & Jensen**

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

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor  
mne35794

**Torben Thomsen**  
registreret revisor  
mne5811

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Rytters Ejendomme ApS<br>Nygårdsvej 33<br>8570 Trustrup |
|                        | CVR-nr.: 36 91 72 37                                    |
|                        | Stiftet: 8. juni 2015                                   |
|                        | Hjemsted: Norddjurs                                     |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                   |
| <b>Direktion</b>       | Mathias Rytter, Nygårdsvej 31A, 8570 Trustrup           |
| <b>Revision</b>        | Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S          |
| <b>Modervirksomhed</b> | Rytters Holding, Lyngby ApS                             |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 475 t.kr. mod 352 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28 t.kr. mod -42 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>474.501</b> | <b>352.442</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -29.001        | -10.395        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>445.500</b> | <b>342.047</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 250            | 558            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -389.068       | -368.629       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>56.682</b>  | <b>-26.024</b> |
| Skat af årets resultat                            | -29.071        | -15.950        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>27.611</b>  | <b>-41.974</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 27.611         | 0              |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0              | -41.974        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>27.611</b>  | <b>-41.974</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 2                        | Grunde og bygninger            | <u>7.487.641</u>        | <u>6.139.149</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.487.641</u>        | <u>6.139.149</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>7.487.641</u></b> | <b><u>6.139.149</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender          | 155.969                 | 26.622                  |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>13.298</u>           | <u>32.242</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>169.267</u>          | <u>58.864</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>175.699</u>          | <u>156.549</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>344.966</u></b>   | <b><u>215.413</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>7.832.607</u></b> | <b><u>6.354.562</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note   | 2018             | 2017             |
| <b>Egenkapital</b>                             |                  |                  |
| 3 Virksomhedskapital                           | 50.000           | 50.000           |
| 4 Overført resultat                            | -117.767         | -145.378         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>-67.767</b>   | <b>-95.378</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                  |                  |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter               | 4.361.237        | 3.488.955        |
| 5 Gæld til pengeinstitutter                    | 1.029.579        | 943.019          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 5.390.816        | 4.431.974        |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld          | 203.341          | 114.705          |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 2.679            | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 13.154           | 42.910           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 2.023.922        | 1.633.546        |
| Selskabsskat                                   | 29.062           | 15.950           |
| Anden gæld                                     | 237.400          | 210.855          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 2.509.558        | 2.017.966        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>7.900.374</b> | <b>6.449.940</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>7.832.607</b> | <b>6.354.562</b> |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                  |                  |

## Noter

---

|  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 65.669                  | 47.856                  |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>323.399</u>          | <u>320.773</u>          |
|  | <b><u>389.068</u></b>   | <b><u>368.629</u></b>   |
|  | <u>31/12 2018</u>       | <u>31/12 2017</u>       |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                      |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2018                            | 6.150.538               | 3.720.567               |
| Tilgang i årets løb                                | <u>1.377.493</u>        | <u>2.429.971</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                  | <b><u>7.528.031</u></b> | <b><u>6.150.538</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018               | -11.389                 | -994                    |
| Årets afskrivninger                                | <u>-29.001</u>          | <u>-10.395</u>          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>     | <b><u>-40.390</u></b>   | <b><u>-11.389</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>     | <b><u>7.487.641</u></b> | <b><u>6.139.149</u></b> |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                       |                         |                         |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018                  | <u>50.000</u>           | <u>50.000</u>           |
|  | <b><u>50.000</u></b>    | <b><u>50.000</u></b>    |
| <b>4. Overført resultat</b>                        |                         |                         |
| Overført resultat 1. januar 2018                   | -145.378                | -103.404                |
| Årets overførte overskud eller underskud           | <u>27.611</u>           | <u>-41.974</u>          |
|  | <b><u>-117.767</u></b>  | <b><u>-145.378</u></b>  |

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2018</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2017</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 157.341                     | 3.707.519                      | 4.518.578                        | 3.573.660                        |
| Gæld til pengeinstitutter      | 46.000                      | 795.000                        | 1.075.579                        | 973.019                          |
|                                | <u>203.341</u>              | <u>4.502.519</u>               | <u>5.594.157</u>                 | <u>4.546.679</u>                 |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.519 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.488 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 18 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for ethvert bankmellemværende for følgende selskaber:

Rytters Tagpap ApS

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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Rytters Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 5-50 år  |

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 andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.