



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

RYTTERGÅRDEN A/S

C/O MATRIKEL 1 & RULEBREAKER VENTURES, HØJBRO PLADS 10, 1200 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

6. SEPTEMBER 2019 - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. maj 2021

Gregers Kronborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 6. september 2019 - 31. december 2020 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ryttergården A/S c/o Matrikel 1 & Rulebreaker Ventures, Højbro Plads 10 1200 København K |
| | CVR-nr.: 40 76 60 30 |
| | Stiftet: 6. september 2019 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsår: 6. september 2019 - 31. december 2020 |
| Bestyrelse | Bente Susanne Kronborg, formand Gregers Kronborg Per Hald |
| Direktion | Gregers Kronborg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. september 2019 - 31. december 2020 for Ryttergården A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. september 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2021

Direktion:

Gregers Kronborg

Bestyrelse:

Bente Susanne Kronborg
Formand

Gregers Kronborg

Per Hald

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ryttergården A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryttergården A/S for regnskabsåret 6. september 2019 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. september 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Odense, den 14. maj 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse, drift og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 132 tkr. Værdien heraf er usikker og afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i indeværende regnskabsår et resultat på -204.352 kr.

Selskabet er etableret ved stiftende generalforsamling den 6. september 2019. Årsrapporten for regnskabsperioden 6. september 2019 - 31. december 2020 er selskabets første efter stiftelsen.

Oplysning om kapitalforhold og finansiering

Selskabet er i gang med at opføre et ejendomsprojekt, som forventes klar til udlejning i det kommende regnskabsår. Årets resultat er derfor tilfredsstillende. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 i alt 196 tkr. og selskabskapitalen udgør 400 tkr., hvorfor selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over de næste 2 regnskabsår.

Selskabets moderselskab, der også er største kreditor, har afgivet støtteerklæring og forpligtet sig via tilskud eller afståelse af fordringer at sikre virksomhedens drift.

Støtteerklæringen gælder indtil videre og kan først opsiges til en kommende ordinær generalforsamling i Ryttergården A/S, og til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.

Selskabets igangværende ejendomsprojektet er i byggefasen finansieret via lån fra moderselskabet Gregers Kronborg II ApS. Gæld til Gregers Kronborg II ApS udgør pr. 31. september 2020 i alt 10.917 t.kr. Gregers Kronborg II ApS har som nævnt afgivet en støtteerklæring overfor for Ryttergården A/S, og dermed tilkendegivet at lånet ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det. I forbindelse med ejendomsprojektets afslutning forventer ledelsen at opnå 60% realkreditfinansiering af ejendommen.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at færdiggøre ejendomsprojektet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2021.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 6. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

| | Note | 2019/20 kr. |
|--|------|-----------------|
| BRUTTOTAB | | -336.390 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -31 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -336.421 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 132.069 |
| ÅRETS RESULTAT | | -204.352 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | -204.352 |
| I ALT | | -204.352 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|
| Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet..... | | 11.027.939 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 11.027.939 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.027.939 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 132.069 |
| Tilgodehavender..... | | 132.069 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.907 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 134.976 |
| AKTIVER..... | | 11.162.915 |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital..... | | 400.000 |
| Overført resultat..... | | -204.352 |
| EGENKAPITAL..... | | 195.648 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 4 | 10.917.017 |
| Anden gæld..... | | 50.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 10.967.267 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 10.967.267 |
| PASSIVER..... | | 11.162.915 |
| Eventualposter mv. | 5 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |
| Oplysning om kapitalforhold og finansiering | 7 | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 8 | |
| Medarbejderforhold | 9 | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 6. september 2019..... | 400.000 | 0 | 400.000 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -204.352 | -204.352 |
| Egenkapital 31. december 2020..... | 400.000 | -204.352 | 195.648 |

NOTER

| | 2019/20 kr. | Note |
|---|--|------|
| Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 31 | 1 |
| | 31 | |
| Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -132.069 | 2 |
| | -132.069 | |
| Materielle anlægsaktiver | | 3 |
| | Mat.anlægsaktiv r under udførelse og forudbet. | |
| Tilgang..... | 11.027.939 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | 11.027.939 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | 11.027.939 | |
| Årets renter indregnet som en del af kostprisen..... | 263.832 | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4 |
| Eventualposter mv. | | 5 |
| Eventualforpligtelser | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Gregers Kronborg II ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | 6 |
| Ingen. | | |

NOTER**Note****Oplysning om kapitalforhold og finansiering**

7

Selskabet er i gang med at opføre et ejendomsprojekt, som forventes klar til udlejning i det kommende regnskabsår. Årets resultat er derfor tilfredsstillende. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 i alt 196 tkr. og selskabskapitalen udgør 400 tkr., hvorfor selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over de næste 2 regnskabsår.

Selskabets moderselskab, der også er største kreditor, har afgivet støtteerklæring og forpligtet sig via tilskud eller afståelse af fordringer at sikre virksomhedens drift.

Støtteerklæringen gælder indtil videre og kan først opsiges til en kommende ordinær generalforsamling i Ryttergården A/S, og til ophør ved udgangen af det regnskabsår som følger.

Selskabets igangværende ejendomsprojektet er i byggefasen finansieret via lån fra moderselskabet Gregers Kronborg II ApS. Gæld til Gregers Kronborg II ApS udgør pr. 31. september 2020 i alt 10.917 t.kr. Gregers Kronborg II ApS har som nævnt afgivet en støtteerklæring overfor Ryttergården A/S, og dermed tilkendegivet at lånet ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det. I forbindelse med ejendomsprojektets afslutning forventer ledelsen at opnå 60% realkreditfinansiering af ejendommen.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at færdiggøre ejendomsprojektet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2021.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 132 tkr. Værdien heraf er usikker og afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

2019/20

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ryttergården A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i årsregnskabet er ikke medtaget, da regnskabsåret 2019/20 er det første for virksomheden.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug, finansieringsomkostninger samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 25-50 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.