



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**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. juni 2024

---

**Gregers Kronborg**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bente Susanne Kronborg, formand Gregers Kronborg Per Hald
<b>Direktion</b>	Gregers Kronborg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2024

Direktion:

---

Gregers Kronborg

Bestyrelse:

---

Bente Susanne Kronborg  
Formand

---

Gregers Kronborg

---

Per Hald

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ryttergården A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryttergården A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 18. juni 2024

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i indeværende regnskabsår et resultat før skat på -33 tkr.

#### *Oplysning om kapitalforhold og finansiering*

Selskabet er i gang med at opføre et ejendomsprojekt, som forventes klar til udlejning indenfor 1-2 år. Årets resultat er derfor som forventet. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2023 i alt -180 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 direkte moderselskab Gregers Kronborg II ApS og selskabets ultimative moderselskab Gregers Kronborg ApS har begge afgivet støtteerklæringer overfor Ryttergården A/S, og forpligtet sig via tilskud eller afståelse af fordringer at sikre virksomhedens drift.

Selskabets igangværende ejendomsprojektet er i byggefasen finansieret via lån fra Gregers Kronborg II ApS og Gregers Kronborg ApS. Gæld til Gregers Kronborg II ApS og Gregers Kronborg ApS udgør pr. 31. december 2023 i alt 13.910 t.kr. Gregers Kronborg II ApS og Gregers Kronborg ApS har som nævnt afgivet støtteerklæringer overfor Ryttergården A/S, og dermed bekræftet at lånene 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 2024.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB.....		-32.507	-47.255
Andre finansielle omkostninger.....	1	0	-51
RESULTAT FØR SKAT.....		-32.507	-47.306
Skat af årets resultat.....	2	7.152	10.408
ÅRETS RESULTAT.....		-25.355	-36.898
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-25.355	-36.898
I ALT.....		-25.355	-36.898



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		13.727.196	12.858.647
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.727.196</b>	<b>12.858.647</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.727.196</b>	<b>12.858.647</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	100.234
Andre tilgodehavender.....		0	50.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		124.580	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4</b>	<b>124.580</b>	<b>150.234</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>108.463</b>	<b>8.633</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>233.043</b>	<b>158.867</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.960.239</b>	<b>13.017.514</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-580.067	-554.712
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-180.067</b>	<b>-154.712</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		82.309	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>82.309</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		13.910.497	13.123.226
Anden gæld.....		147.500	49.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.057.997</b>	<b>13.172.226</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.057.997</b>	<b>13.172.226</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.960.239</b>	<b>13.017.514</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om kapitalforhold og finansiering	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	400.000	-554.712	-154.712
Forslag til resultatdisponering.....		-25.355	-25.355
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>-580.067</b>	<b>-180.067</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	51	
	<b>0</b>	<b>51</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-124.580	-56.232	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-65.115	0	
Regulering af udskudt skat.....	182.543	45.824	
	<b>-7.152</b>	<b>-10.408</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2023.....		12.858.647	
Tilgang.....		868.549	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>13.727.196</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>13.727.196</b>	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		533.765	
<p>Selskabet har i regnskabsåret 2020 erhvervet grunde og ejendomme beliggende på Smørumnedrevej 5-9, 2765 Smørum med henblik på at opføre 16 lejeboliger. Ejendommenprojektet er igangsat i regnskabsåret 2020 og pr. statusdagen fortsat under udførelse. Ejendomsprojektet omfatter en gennemgribende udvikling af ejendommene, herunder nedrivning og genopførelse. Ejendomsprojektet er indregnet til kostpris.</p>			
	2023 kr.	2022 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>4</b>
Udskudte skatteaktiver.....	0	100.234	
	<b>0</b>	<b>100.234</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern 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 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Ingen.

**Oplysning om kapitalforhold og finansiering**

7

Selskabet er i gang med at opføre et ejendomsprojekt, som forventes klar til udlejning indenfor 1-2 år. Årets resultat er derfor som forventet. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2023 i alt -180 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 direkte moderselskab Gregers Kronborg II ApS og selskabets ultimative moderselskab Gregers Kronborg ApS har begge afgivet støtteerklæringer overfor Ryttergården A/S, og forpligtet sig via tilskud eller afståelse af fordringer at sikre virksomhedens drift.

Selskabets igangværende ejendomsprojektet er i byggefasen finansieret via lån fra Gregers Kronborg II ApS og Gregers Kronborg ApS. Gæld til Gregers Kronborg II ApS og Gregers Kronborg ApS udgør pr. 31. december 2023 i alt 13.910 t.kr. Gregers Kronborg II ApS og Gregers Kronborg ApS har som nævnt afgivet støtteerklæringer overfor Ryttergården A/S, og dermed bekræftet at lånene 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 2024.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ryttergården A/S for 2023 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### 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 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 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.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse. Først når ejendommene er udført, påbegyndes afskrivning over ejendommens forventede levetid.

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.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.