



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2022

---

**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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2022

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 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 17. maj 2022

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 146 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 -313.462 kr.

### *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 som forventet. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 i alt -118 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. december 2021 i alt 11.491 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 2022.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-327.397</b>	<b>-336.390</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-54	-31
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-327.451</b>	<b>-336.421</b>
Skat af årets resultat.....	2	13.989	132.069
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-313.462</b>	<b>-204.352</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-313.462	-204.352
<b>I ALT</b> .....		<b>-313.462</b>	<b>-204.352</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		11.251.481	11.027.939
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.251.481	11.027.939
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.251.481</b>	<b>11.027.939</b>
Udskudte skatteaktiver.....		146.058	132.069
Tilgodehavender.....	4	146.058	132.069
Likvide beholdninger.....		826	2.907
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>146.884</b>	<b>134.976</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.398.365</b>	<b>11.162.915</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		-517.814	-204.352
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-117.814</b>	<b>195.648</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.491.179	10.917.017
Anden gæld.....		25.000	50.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.516.179</b>	<b>10.967.267</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.516.179</b>	<b>10.967.267</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.398.365</b>	<b>11.162.915</b>
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 1. januar 2021.....	400.000	-204.352	195.648
Forslag til resultatdisponering.....		-313.462	-313.462
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>400.000</b>	<b>-517.814</b>	<b>-117.814</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	54	31	1
	<b>54</b>	<b>31</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	-13.989	-132.069	2
	<b>-13.989</b>	<b>-132.069</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Mat.anlægsaktiv r under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2021.....		11.027.939	
Tilgang.....		223.542	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>11.251.481</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>11.251.481</b>	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		223.542	
<p>Selskabet har i regnskabsåret 2020 erhvervet grunde og ejendomme beliggende på Smørumnedrevej 5-9, 2765 Smørum med henblik på at opføre 16 lejeboliger. Ejendomsprojektet 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>			
	2021 kr.	2020 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			
Udskudte skatteaktiver.....	146.058	132.069	4
	<b>146.058</b>	<b>132.069</b>	

**NOTER****Note****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.

**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 som forventet. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 i alt -118 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. december 2021 i alt 11.491 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 2022.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****8**

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 146 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.

## NOTER

	2021	2020	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ryttergården A/S for 2021 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår på en periode af 16 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

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

### 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.