

Rytterlunden A/S

Rønne Allé 18
5700 Svendborg

CVR-nr. 10 13 43 66

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. januar 2025

Jens Thusgaard
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Rytterlunden 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. januar 2025

Direktion

Jens Thusgaard

Bestyrelse

Jens Thusgaard

Torben Jeppesen

Uffe Jeppesen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Rytterlunden A/S
Rønne Allé 18
5700 Svendborg

CVR-nr.: 10 13 43 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 8. april 2003

Hjemsted: Svendborg

Bestyrelse

Jens Thusgaard
Torben Jeppesen
Uffe Jeppesen

Direktion

Jens Thusgaard

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Albani Torv 2
5000 Odense C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 734.274, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 10.737.893.

Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rytterlunden A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.494.234	1.496.337
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-800.000</u>	<u>-50.000</u>
Resultat før finansielle poster		694.234	1.446.337
Finansielle indtægter		276.576	253.848
Finansielle omkostninger		<u>-86.356</u>	<u>-65.939</u>
Resultat før skat		884.454	1.634.246
Skat af årets resultat		<u>-150.180</u>	<u>-360.482</u>
Årets resultat		<u>734.274</u>	<u>1.273.764</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		850.000	4.200.000
Overført resultat		<u>-115.726</u>	<u>-2.926.236</u>
		<u>734.274</u>	<u>1.273.764</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.200.000	20.900.000
Materielle anlægsaktiver	1	15.200.000	20.900.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	400.000
Finansielle anlægsaktiver		0	400.000
Anlægsaktiver i alt		15.200.000	21.300.000
Andre tilgodehavender		16.352	3.300
Tilgodehavender		16.352	3.300
Likvide beholdninger		1.109.203	1.017.135
Omsætningsaktiver i alt		1.125.555	1.020.435
Aktiver i alt		16.325.555	22.320.435

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		9.287.893	9.403.619
Foreslået udbytte for regnskabsåret		850.000	4.200.000
Egenkapital		10.737.893	14.203.619
Hensættelse til udskudt skat		2.859.000	3.813.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.859.000	3.813.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.578.303	3.171.565
Deposita		184.063	184.063
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.762.366	3.355.628
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	225.162	314.810
Modtagne forudbetalinger		53.095	89.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.661	30.249
Selskabsskat		230.089	229.482
Anden gæld		258.289	284.600
Kortfristede gældsforpligtelser		966.296	948.188
Gældsforpligtelser i alt		2.728.662	4.303.816
Passiver i alt		16.325.555	22.320.435
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	9.403.619	4.200.000	14.203.619
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.200.000	-4.200.000
Årets resultat	0	-115.726	850.000	734.274
Egenkapital 31. december 2024	600.000	9.287.893	850.000	10.737.893

NOTER

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	13.946.221
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-3.408.439
Kostpris 31. december 2024	10.537.782
Dagsværdiregulering 1. januar 2024	6.953.779
Årets dagsværdiregulering	-800.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.491.561
Dagsværdiregulering 31. december 2024	4.662.218
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	15.200.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er beliggende i Svendborg og der er tale om erhvervslejemål.

Ved beregningen af markedsværdien er anvendt en individuel afkastsats på 9,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,75	9,25	9,75
Dagsværdi	16.068.571	15.200.000	14.420.513
Ændring i dagsværdi	868.571	0	-779.487

NOTER**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.486.375	1.803.465	225.162	598.866
Deposita	184.063	184.063	0	0
	3.670.438	1.987.528	225.162	598.866

3 Eventualforpligtelser**Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Seva ApS (administrationsselskab) for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms. Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med virkning fra 30. juni 2024.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet Seva ApS.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 15.200

Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Thusgaard Jensen

Direktør

ID: 2f41022c-693b-48e2-8e9b-15d55c70fcd0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2025 kl.: 11:59:33

Underskrevet med MitID



Torben Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

ID: e3cc1922-ae84-44fe-b279-d87e72c4a3cb

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2025 kl.: 12:29:54

Underskrevet med MitID



Uffe Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

ID: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2025 kl.: 12:05:10

Underskrevet med MitID



Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Thusgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 2f41022c-693b-48e2-8e9b-15d55c70fcd0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2025 kl.: 12:25:29

Underskrevet med MitID



Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Thusgaard Jensen

Dirigent

ID: 2f41022c-693b-48e2-8e9b-15d55c70fcd0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2025 kl.: 14:18:26

Underskrevet med MitID

