



**REVISION SJÆLLAND**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk  
www.revision-sjaelland.dk  
CVR: 28 30 97 91

**Partnere**  
Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen  
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

***Ritter & Vejlebo Ejendomme ApS***  
***Hobrovej 51***  
***2610 Rødovre***

***CVR-nr: 43 63 76 30***

***ÅRSRAPPORT***  
***1. januar - 31. december 2024***

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/5 2025

---

Philip Strack Ritter  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Ritter & Vejlebo Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 22. maj 2025

### **Direktion**

Kristoffer Ebert Vejlebo

Philip Strack Ritter

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ritter & Vejlebo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ritter & Vejlebo Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vanløse, den 22. maj 2025

**Revision Sjælland**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret Revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ritter & Vejlebo Ejendomme ApS  
Hobrovej 51  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 43 63 76 30  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kristoffer Ebert Vejlebo  
Philip Strack Ritter

**Pengeinstitut** Sparekassen Sjælland-Fyn  
Søndre Alle 11  
4600 Køge

**Revisor** Revision Sjælland  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ritter & Vejlebo Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2022/23
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>304.730</b>	<b>193.722</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-171.001	-71.251
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>133.729</b>	<b>122.471</b>
Andre finansielle indtægter .....	297	0
Andre finansielle omkostninger.....	-606.898	-497.586
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-472.872</b>	<b>-375.115</b>
Skat af årets resultat.....	103.930	81.058
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-368.942</b>	<b>-294.057</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-368.942	-294.057
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-368.942</b>	<b>-294.057</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

## AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger .....	8.185.761	8.316.290
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	145.024	185.497
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.330.785</b>	<b>8.501.787</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.330.785</b>	<b>8.501.787</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	28.250	5.000
Andre tilgodehavender .....	104.420	239.031
Udskudt skatteaktiv .....	184.988	81.058
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>317.658</b>	<b>325.089</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>35.323</b>	<b>12.495</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>352.981</b>	<b>337.584</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>8.683.766</b>	<b>8.839.371</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	-662.999	-294.057
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-622.999</b>	<b>-254.057</b>
Prioritetsgæld.....	4.088.525	0
Kreditinstitutter.....	1.733.828	5.897.648
Deposita.....	79.800	0
Anden gæld.....	1.096.135	1.075.905
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.042.655	1.934.731
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.040.943</b>	<b>8.908.284</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	193.230	157.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	51.270	28.000
Anden gæld.....	21.322	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>265.822</b>	<b>185.144</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.306.765</b>	<b>9.093.428</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.683.766</b>	<b>8.839.371</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet egenkapitalen er negativ. Selskabets kapitalejere og et søsterselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæring og har erklæret at ville stille den nødvendige kapital til rådighed og derfor er årsrapporten aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	0	4.232.246	143.721	3.448.367
Kreditinstitutter.....	6.054.792	1.783.337	49.509	1.501.730
Deposita.....	0	79.800	0	0
Anden gæld.....	1.075.904	1.096.135	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.934.730	2.042.655	0	0
	<u>9.065.426</u>	<u>9.234.173</u>	<u>193.230</u>	<u>4.950.097</u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter er der tinglyst pant på i alt TDKK 8.098 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 8.186.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Philip Strack Ritter

Direktør

Serienummer: 7fcf619e-8dd7-491a-b711-7af69c5befdf

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-26 10:45:49 UTC



## Kristoffer Ebert Vejlebo

Direktør

Serienummer: 58f046ba-80a9-4c82-800b-c627cd73ccea

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-26 10:46:43 UTC



## Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Godkendt Revisionsakt...

Serienummer: c8f14361-336b-467d-85f2-025c3dbd22cc

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-05-26 11:38:25 UTC



## Philip Strack Ritter

Dirigent

Serienummer: 7fcf619e-8dd7-491a-b711-7af69c5befdf

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-26 13:03:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.