

BULDUS EJENDOMME ApS

Søager 14
2820 Gentofte

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/05/2017

Peter Ryttergaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BULDUS EJENDOMME ApS Søager 14 2820 Gentofte
	CVR-nr: 31873029
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2016 – 31. december 2016 for Buldus ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabet har fravalgt revision af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 06/05/2017

Direktion

Peter Ryttergaard

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er drive konsulent- og investeringsvirksomhed og dermed tilknyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Buldus ejendomme ApS opnåede i 2016 et resultat på kr. 182.846 mod kr. 351.586 i 2015, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabet har i 2016 afholdt betydelige omkostninger af engangskaraktter i forbindelse med den ene udlejningsejendom..

Ejendommene er optaget til dagsværdi på kr 7.500.000 baseret på et afkastkrav på 7%.

Der er i regnskabsåret ikke foretaget ændringer af værdireguleringerne.

Kapitalberedskabet

Selskabet har en 20 årig realkredit finansiering og en 10 årig bank finansiering hvilket anses som et tilstrækkeligt finansielt beredskab.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der er ikke forekommet usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen usikkerheder, som påvirker indregning og måling af årsrapportens poster, udover, hvad der kan henføres til værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Buldus ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B virksomheder.

Indregning og måling

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 de er sandsynlige og 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 kostpris over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger

Indeholder driftsomkostninger på ejendommen der ikke erholdes af lejer.

Dagsværdi regulering

Består af regulering af selskabets investeringsejendom til dagsværdi baseret på normalindtjeningsmetoden. Der er herfra fratrukket udskudt skat på ejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendommen samt porto og gebyrer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing,

realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, der 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 forhold, der indregnes direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles til dagsværdi baseret på normalindtjeningsmetoden. Diskonteringsfaktoren baseres på input fra ejendomsmægler omkring det aktuelle afkastkrav for ejendomme af den type selskabet ejer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, der opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til den nominelle gæld.

Skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedages lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		612.481	1.337.654
Produktionsomkostninger		-234.158	-183.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1		0
Bruttoresultat		378.323	1.154.178
Administrationsomkostninger		-66.666	-62.952
Resultat af ordinær primær drift		311.657	1.091.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	0
Andre finansielle omkostninger		-129.981	-179.094
Ordinært resultat før skat		181.676	912.132
Skat af årets resultat		1.170	-560.546
Årets resultat		182.846	351.586
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		182.846	851.586
Overført resultat			-500.000
I alt		182.846	351.586

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.500.000	7.500.000
Anlægsaktiver i alt		7.500.000	7.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.959	
Tilgodehavende skat		64.847	0
Andre tilgodehavender		0	8.494
Periodeafgrænsningsposter		71.166	89.044
Tilgodehavender i alt		137.972	97.538
Likvide beholdninger		147.544	1.986.234
Omsætningsaktiver i alt		285.516	2.083.772
Aktiver i alt		7.785.516	9.583.772

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		500.000	500.000
Overført resultat		1.375.000	1.375.000
Egenkapital i alt		2.000.000	2.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.315.951	4.382.842
Gæld til banker		980.850	1.233.317
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.296.801	5.616.159
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	248.447
Skyldig selskabsskat		0	552.143
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		166.619	115.437
Forslag til udbytte for regnskabsåret		182.846	851.586
Deposita		139.250	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		488.715	1.967.613
Gældsforpligtelser i alt		5.785.516	7.583.772
Passiver i alt		7.785.516	9.583.772

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor på 7%.

Der er fra kapitaliseringerne fratrukket udskudt skat.

Ansakffelsessummerne udgør DKK 7m

Der er foretaget samlede værdireguleringer på DKK 500.000 Dagsværdien er efter skat opgjort til DKK 7,5m

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	7.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.000.000
Opskrivninger primo	500.000
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	500.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.500.000

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Ryttergaard Invest A/S og hæfter som følge heraf for Koncernens samlede skattetilsvær.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst sædvanligt pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for realkreditlån samt selskabets bankgæld.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ryttergaard Invest A/S, Søager 14, 2820 Gentofte.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Administration af selskabet.