

# **BULDUS EJENDOMME ApS**

Søager 14  
2820 Gentofte

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/05/2016**

---

**Peter Ryttergaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	9
----------------------------	---

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BULDUS EJENDOMME ApS Søager 14 2820 Gentofte  e-mailadresse: buldus@ryttergaard.dk  CVR-nr: 31873029 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 – 31. december 2015 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 02/05/2016

## Direktion

Peter Ryttergaard

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision af årsrapporten og opfylder kriterierne herfor.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Buldus ejendomme ApS opnåede i 2015 et resultat på kr. 351.586 mod kr. 351.270 i 2014, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 afhændet en investeringsejendom og ejer herefter to investeringsejendomme.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.337.654	909.173
Produktionsomkostninger .....		-183.476	-268.642
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	0	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.154.178</b>	<b>640.531</b>
Administrationsomkostninger .....		-62.952	-43.314
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.091.226</b>	<b>597.217</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1		0
Andre finansielle omkostninger .....		-179.094	-218.091
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>912.132</b>	<b>379.126</b>
Skat af årets resultat .....		-560.546	-27.855
<b>Årets resultat .....</b>		<b>351.586</b>	<b>351.271</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		851.586	151.271
Overført resultat .....		-500.000	200.000
<b>I alt .....</b>		<b>351.586</b>	<b>351.271</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		7.500.000	11.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.500.000</b>	<b>11.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.500.000</b>	<b>11.200.000</b>
Tilgodehavende skat .....		0	8.403
Andre tilgodehavender .....		8.494	79.222
Periodeafgrænsningsposter .....		89.044	183.129
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>97.538</b>	<b>270.754</b>
Likvide beholdninger .....		1.986.234	169.138
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.083.772</b>	<b>439.892</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.583.772</b>	<b>11.639.892</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		500.000	1.781.153
Overført resultat .....		1.375.000	593.847
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.500.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.382.842	6.838.819
Gæld til banker .....		1.233.317	1.475.176
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.616.159</b>	<b>8.313.995</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		200.000	275.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		248.447	248.447
Skyldig selskabsskat .....		552.143	27.855
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		115.437	123.324
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		851.586	151.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.967.613</b>	<b>825.897</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.583.772</b>	<b>9.139.892</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.583.772</b>	<b>11.639.892</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.781.153	593.847	2.500.000
Udbytte .....			-851.586	-851.586
Årets resultat .....			351.586	351.586
Tilbageførte opskrivninger i året .....		-1.281.153	1.281.153	0
Egenkapital, ultimo .....	125.000	500.000	1.375.000	2.000.000

# 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

Der er realiseret en ejendom fra porteføljen i 2015. Ejendommen er realiseret baseret på et afkast på 7%

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	9.418.847
Tilgang	0
Afgang	2.418.847
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.000.000</b>
Opskrivninger primo	1.781.153
Årets opskrivning	-1.281.153
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.500.000</b>

## 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.