

**RYTTERHUSET ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(Cvr. 70 91 34 10)**

**Årsrapport for perioden
1.05.2017 - 30.04.2018**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. september 2018**



**Bent Andreasen
dirigent**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1.05.2017-30.04.2018	11
Balance pr. 30.04.2018	12-13
Noter	14-17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2017 – 30. april 2018 for **Rytterhuset ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

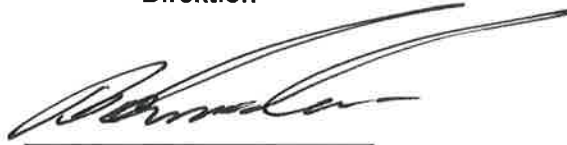
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

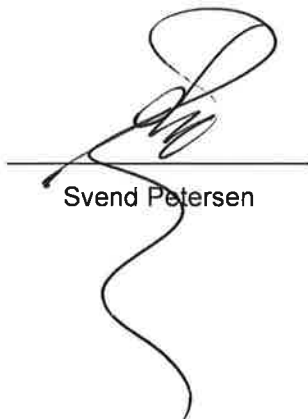
København, den 11. september 2018

Direktion

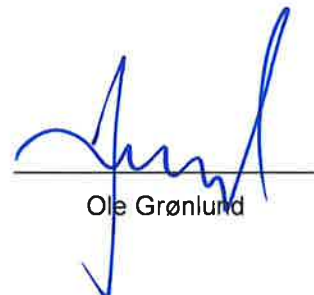


Bent Lindorf Andersen

Bestyrelse



Svend Petersen



Ole Grønlund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Rytterhuset ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rytterhuset ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 26. september 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr nr. 34 20 99 36)


Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabets navn: Rytterhuset ApS
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg
CVR nr. nr.: 70 91 34 10
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse: Svend Petersen
Ole Grønlund

Direktion: Bent Lindorf Andreasen

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning for 01.05.2017 – 30.04.2018

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret er sluttet med et regnskabsmæssigt resultat på kr. 5.169.702.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. maj 2018 samt de forventede driftsomkostninger for perioden 1. maj 2018 – 30. april 2019. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Den forventede udvikling og målsætning

For året 2018/2019 forventes et positivt resultat, og der vil være fokus på udlejning og optimering af bolig- og erhvervslejemål.

Der forventes en fortsat næsten 100% udlejning, blandt andet på grund af den store befolkningstilgang i Københavns området.

Ledige lejemål vil fortsat blive renoveret og møbleret for at optimere lejeindtægten.

Ejendommene vedligeholdes løbende, således at vedligeholdelsesstandarderne ikke bliver forringet.

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rytterhuset ApS er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omklassifikation i regnskabet

Skyldigt depositum vedrørende lejemål i selskabets investeringsejendomme er i regnskabet omklassificeret fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser. Omklassifikationen skyldes, at det er ledelsens vurdering, at den nye placering giver et bedre udtryk for betalingsstrømmene for skyldigt depositum, og dermed et mere retvisende billede.

Overstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og den samlede balancesum for 2017/2018, men er alene en omklassificering af depositum fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstallene er tilpasset omklassifikationen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af pantebreve og gældsbreve som er optaget til anskaffessummer. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Andelsbeviser er værdiansat til beregnet forholdsmæssig værdi, ud fra seneste årsrapport for andelsboligforeningen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde anskaffet med henblik på salg.

Grunde måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffessummen på grunde med tillæg af stempelomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til netrealisationsværdien med henblik på at i mødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rytterhuset ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på rente, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til pantebrevsrestgælden.

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

Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Omsætning	5.540.630	5.016.006
Andre eksterne omkostninger	-64.619	-59.476
Byggeprojekt	-10.292	-600
1 Andre driftsudgifter	-1.590.000	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-2.088.585</u>	<u>-2.171.586</u>
Bruttoresultat	1.787.134	2.784.344
2 Personaleomkostninger	0	0
5 Værdiregulering af Investeringsejendomme	<u>5.050.447</u>	<u>6.560.219</u>
Resultat før renter	6.837.581	9.344.563
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	153.991	149.344
Andre finansielle indtægter	242.424	226.816
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-606.198</u>	<u>-486.934</u>
Resultat før skat	6.627.798	9.233.789
4 Skat af årets resultat	<u>-1.458.096</u>	<u>-2.031.109</u>
Årets resultat	<u>5.169.702</u>	<u>7.202.680</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.650.000	0
Foreslået udbytte	4.000.000	3.850.000
Overført over/underskud	<u>-480.298</u>	<u>3.352.680</u>
	<u>5.169.702</u>	<u>7.202.680</u>

Balance pr. 30. april 2018

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
5	Investeringsejendomme	<u>80.311.000</u>	<u>71.811.000</u>
		<u>80.311.000</u>	<u>71.811.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver:		
	Andre tilgodehavender	<u>2.255.384</u>	<u>2.342.163</u>
		<u>2.255.384</u>	<u>2.342.163</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>82.566.384</u>	<u>74.153.163</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Beholdninger:		
	Varebeholdninger	<u>203.807</u>	<u>203.807</u>
		<u>203.807</u>	<u>203.807</u>
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	<u>3.988.600</u>	<u>3.862.590</u>
	Andre tilgodehavender	<u>296.251</u>	<u>310.634</u>
		<u>4.284.851</u>	<u>4.173.224</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.865.621</u>	<u>526.659</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.354.279</u>	<u>4.903.690</u>
	Aktiver i alt	<u>88.920.663</u>	<u>79.056.853</u>

Balance pr. 30. april 2018

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
	Egenkapital:		
6	Selskabskapital	200.000	200.000
7	Overført over/underskud	53.886.711	54.367.009
8	Foreslået udbytte	<u>4.000.000</u>	<u>3.850.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>58.086.711</u>	<u>58.417.009</u>
	Hensatte forpligtelser:		
9	Hensættelse til udskudt skat	<u>8.012.123</u>	<u>6.787.928</u>
		<u>8.012.123</u>	<u>6.787.928</u>
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
10	Gæld til realkreditinstitutter	6.565.533	7.339.072
10	Deposita	1.605.733	1.265.880
	Skyldig selskabsskat	<u>35.921</u>	<u>366.115</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.207.187</u>	<u>8.971.067</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
10	Kortfristet del af langfristet gæld	712.618	629.104
	Skyldig selskabsskat	0	0
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	26.760	26.639
	Anden gæld	13.696.556	3.975.182
	Periodeafgrænsningsposter	<u>178.708</u>	<u>249.924</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.614.642</u>	<u>4.880.849</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.821.829</u>	<u>13.851.916</u>
	Passiver i alt	<u>88.920.663</u>	<u>79.056.853</u>
11	Kautions- og sikkerhedsstillelse		
12	Eventualforpligtelser		

Noter

1. Andre driftsudgifter

Tab afståelse af inventar og goodwill

<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
1.590.000	0
<u>1.590.000</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

606.198	486.934
<u>606.198</u>	<u>486.934</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst

Skat vedr. tidligere år

Forskydning i udskudt skat

233.921	481.115
-20	-285
<u>1.224.195</u>	<u>1.550.279</u>
<u>1.458.096</u>	<u>2.031.109</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS.

Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Noter

<u>5. Investeringsejendomme</u>	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.05.2017	44.751.457	44.211.676
Tilgang	<u>3.449.553</u>	<u>539.781</u>
Anskaffelsessum pr. 30.04.2018	<u>48.201.010</u>	<u>44.751.457</u>
Opskrivninger pr. 01.05.2017	29.538.191	22.489.409
Årets opskrivninger	<u>4.750.447</u>	<u>7.048.782</u>
Samlede opskrivninger pr. 30.04.2018	<u>34.288.638</u>	<u>29.538.191</u>
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.05.2017	2.478.648	1.990.085
Afgang	0	0
Årets Af- og nedskrivninger, tilbageført	<u>-300.000</u>	<u>488.563</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 30.04.2018	<u>2.178.648</u>	<u>2.478.648</u>
Bogført værdi pr. 30.04.2018	<u>80.311.000</u>	<u>71.811.000</u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2017 kr. 65.710.000.

I behold er der tinglyste ejerpantebreve på nom. t/kr. 3.300 i investeringsejendomme.

Den bogførte ejendomsværdi på kr. 80.311.000, er der anvendt følgende vurderingsprincip.

Markedsværdi efter afkastmodel	<u>80.311.000</u>
--------------------------------	-------------------

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,95%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	10,00%

Noter

6. Selskabskapital

Kan opdeles således:

	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
Anparter, 29 stk. á kr. 1.000	29.000	29.000
Anparter, 2 stk. á kr. 500	1.000	1.000
Anparter, 4 stk. á kr. 12.500	50.000	50.000
Anparter, 6 stk. á kr. 20.000	120.000	120.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

7. Overført over/underskud

Saldo pr. 01.05.2017	54.367.009	51.014.329
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.650.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.650.000	0
Overført fra resultatopgørelsen	-480.298	3.352.680
	<u>53.886.711</u>	<u>54.367.009</u>

8. Foreslået udbytte

Udbytte pr. 01.05.2017	3.850.000	3.000.000
Udloddet udbytte	-3.850.000	-3.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>4.000.000</u>	<u>3.850.000</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>3.850.000</u>

9. Hensættelse til udskudt skat

Saldo pr. 01.05.2017	6.787.928	5.237.649
Forskydning udskudt skat	<u>1.224.195</u>	<u>1.550.279</u>
	<u>8.012.123</u>	<u>6.787.928</u>

10. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 3.512 efter mere end 5 år.

Noter

11. Kautionser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er deponeret pantebrev nom. t/kr. 20 i ejerlejlighed nr. 29 i matr. nr. 14 di Frederiksberg.

Indeksreguleret byfornyelseslån til Nykredit er tinglyst i følgende ejendomme:

	<u>Opr.t/kr.</u>	<u>Restgæld 30.04.2017</u>
Matr. nr. 11 ef Frederiksberg	3.343	2.344
Matr. Nr. 11 fp Frederiksberg	3.219	2.353

Der ydes fuld statsstilskud til ydelserne.

12. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brdr. Kruus Ejendomsselskab ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.