

RYTTERHUSET ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
(Cvr. 70 91 34 10)

Årsrapport for perioden
1.05.2015 - 30.04.2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. september 2016



dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1.05.2015-30.04.2016	10
Balance pr. 30.04.2016	11-12
Noter	13-16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2015 – 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

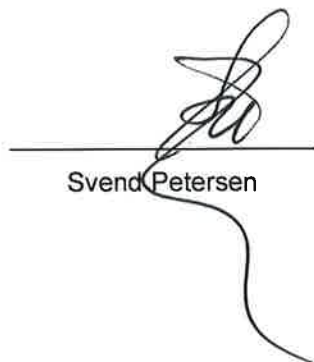
København, den 16. september 2015

Direktion



Bent Lindorf Andreasen

Bestyrelse



Svend Petersen



Ole Grønlund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Rytterhuset ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rytterhuset ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 – 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer
(fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 36)


Carsten Ingemann Johansen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabets navn: Rytterhuset ApS
Hjalmar Brantings Plads 2
2100 København Ø
CVR nr. nr.: 70 91 34 10
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse: Svend Petersen
Ole Grønlund

Direktion: Bent Lindorf Andreasen

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning for 01.05.2015 – 30.04.2016

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret er sluttet med et regnskabsmæssigt resultat på kr. 8.505.859.

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 2016 samt de forventede driftsomkostninger for perioden 1. maj 2016 – 30. april 2017. 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 2016/2017 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, 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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Pantebreve og gældsbreve er optaget til anskaffelsessum. Realiseret kursgevinst indgår i posterne finansielle indtægter/udgifter.

Obligationer er optaget til balancedagens kursværdi. Realiserede/urealiserede kursreguleringer indgår i posterne finansielle indtægter/omkostninger.

Andelsbeviser er værdiansat til beregnet forholdsmæssig værdi, ud fra seneste valuarvurdering i 2015.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde anskaffet med henblik på salg.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på grunde med tillæg af stempelomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte 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.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 2015 - 30. april 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Omsætning	5.330.264	4.914.279
Andre eksterne omkostninger	-58.020	-64.874
Byggeprojekt	-1.200	-25.646
1 Andre driftsindtægter	821.016	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.914.972	-1.984.569
Bruttoresultat	4.177.088	2.839.190
2 Personaleomkostninger	0	0
4 Værdiregulering af Investeringsejendomme	7.360.411	3.452.455
Resultat før renter	11.537.499	6.291.645
Finansielle indtægter	446.418	1.542.657
Finansielle omkostninger	-1.086.593	-1.993.972
Resultat før skat	10.897.324	5.840.330
3 Skat af årets resultat	-2.391.465	-1.334.783
Årets resultat	8.505.859	4.505.547
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	3.000.000	8.000.000
Overført over/underskud	5.505.859	-3.494.453
	8.505.859	4.505.547

Balance pr. 30. april 2016

Note	Aktiver:	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
4	Investeringsejendomme	<u>64.711.000</u>	<u>70.711.000</u>
		<u>64.711.000</u>	<u>70.711.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver:		
	Værdipapirer	<u>2.445.817</u>	<u>4.304.641</u>
		<u>2.445.817</u>	<u>4.304.641</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>67.156.817</u>	<u>75.015.641</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Beholdninger:		
	Varebeholdninger	<u>203.807</u>	<u>1.440.673</u>
		<u>203.807</u>	<u>1.440.673</u>
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	3.750.822	7.623.118
	Andre tilgodehavender	155.325	256.051
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.260</u>
		<u>3.906.147</u>	<u>7.889.429</u>
	Værdipapirer:		
	Værdipapirer	<u>161.000</u>	<u>151.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.344.352</u>	<u>2.790.256</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.615.306</u>	<u>12.271.858</u>
	Aktiver i alt	<u>74.772.123</u>	<u>87.287.499</u>

Balance pr. 30. april 2016

Note	Passiver:	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
	Egenkapital:		
5	Selskabskapital	200.000	200.000
6	Overført over/underskud	51.014.329	45.508.470
7	Foreslået udbytte	<u>3.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>54.214.329</u>	<u>53.708.470</u>
	Hensatte forpligtelser:		
8	Hensættelse til udskudt skat	<u>5.237.649</u>	<u>4.681.505</u>
		<u>5.237.649</u>	<u>4.681.505</u>
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
9	Gæld til realkreditinstitutter	8.495.318	9.011.642
	Kortfristet del af langfristet gæld	-582.765	-509.776
	Skyldig selskabsskat	<u>1.725.128</u>	<u>296.243</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.637.681</u>	<u>8.798.109</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
9	Kortfristet del af langfristet gæld	582.765	509.776
	Skyldig selskabsskat	286	0
	Vare- og omkostningskreditorer	76.659	306.405
	Anden gæld	4.972.009	19.165.352
	Periodeafgrænsningsposter	<u>50.745</u>	<u>117.882</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.682.464</u>	<u>20.099.415</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.320.145</u>	<u>28.897.524</u>
	Passiver i alt	<u>74.772.123</u>	<u>87.287.499</u>
10	Kautioner og sikkerhedsstillelse.		
11	Eventualforpligtelser		

Noter

1. Andre driftsindtægter

Gevinst ved afståelse af fast ejendom

<u>2014/2015</u>	<u>2015/2016</u>
821.016	0
<u>821.016</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere.

3. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst

Skat vedr. tidligere år

Forskydning i udskudt skat

1.842.128	418.243
-6.807	-8.757
<u>556.144</u>	<u>925.297</u>
<u>2.391.465</u>	<u>1.334.783</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS.

Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.

Noter

4. Investeringsejendomme

Anskaffelsessum

	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
Anskaffelsessum pr. 01.05.2015	52.253.167	51.339.622
Tilgang	5.139.589	913.545
Afgang	<u>-13.181.080</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30.04.2016	<u>44.211.676</u>	<u>52.253.167</u>
Opskrivninger pr. 01.05.2015	20.748.489	16.862.034
Afgang	-5.318.920	0
Årets opskrivninger	<u>7.059.840</u>	<u>3.886.455</u>
Samlede opskrivninger pr. 30.04.2016	<u>22.489.409</u>	<u>20.748.489</u>

Af- og nedskrivninger

Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.05.15	2.290.656	1.856.656
Afgang	0	0
Årets Af- og nedskrivninger, tilbageført	<u>-300.571</u>	<u>434.000</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 30.04.16	<u>1.990.085</u>	<u>2.290.656</u>
Bogført værdi pr. 30.04.2016	<u>64.711.000</u>	<u>70.711.000</u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2015 kr. 62.910.000.

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

Den bogførte ejendomsværdi på kr. 64.711.000, er der anvendt følgende vurderingsprincip.

Markedsværdi efter afkastmodel 64.711.000

Ved beregning af ejendommens markedsværdi

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på 4,77%

Den laveste afkastprocent udgør 4,00%

Den højeste afkastprocent udgør 10,00%

Noter

5. Selskabskapital

Kan opdeles således:

	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</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>

6. Overført over/underskud

Saldo pr. 01.05.2015	45.508.470	49.002.923
Overført fra resultatopgørelsen	5.505.859	-3.494.453
	<u>51.014.329</u>	<u>45.508.470</u>

7. Foreslået udbytte

Udbytte pr. 01.05.2015	8.000.000	0
Udloddet udbytte	-8.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	8.000.000
	<u>3.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

8. Hensættelse til udskudt skat

Saldo pr. 01.05.2015	4.681.505	3.756.208
Forskydning udskudt skat	556.144	925.297
	<u>5.237.649</u>	<u>4.681.505</u>

9. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 5.421 efter mere end 5 år.

Noter

10. Kautions 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</u> 30.04.2016
Matr. nr. 11 ef Frederiksberg	3.343	2.543
Matr. Nr. 11 fp Frederiksberg	3.219	2.526

Der ydes fuld statsstilskud til ydelserne.

11. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Sambeskattede danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst.