

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

Arsrapport for perioden
1.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. september 2021



Bent Andreassen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2020 – 30. april 2021:	
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2020 – 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

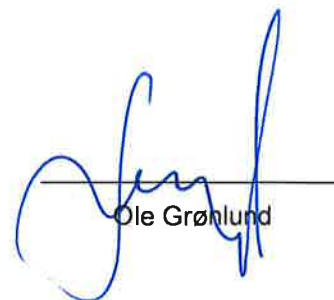
København, den 15. september 2021

Direktion



Bent Lindorf Andreasen

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 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 29 september 2021

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 Stockholmegade 45 2100 København Ø
Koncernforhold:	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning for 01.05.2019 – 30.04.2020

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 14.769.221.

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 2021 samt de forventede driftsomkostninger for perioden 1. maj 2021 – 30. april 2022. 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den forventede udvikling

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 2021/2022 forventes et positivt resultat, og der vil være fokus på udlejning og optimering af bolig- og erhvervslejemål.

Der forventes en fortsat næsten 100% udlejning, idet vi har stor fokus på at opretholde den gode vedligeholdelsesstand på vores ejendomme og lejligheder.

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

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rytterhuset ApS er aflagt i overensstemmelse med 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 og aflægges i danske kroner.

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 resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

Omkostninger til råvare og hjælpematerialer

Omkostninger til råvare og hjælpematerialer omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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 indtægter og omkostninger

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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsjendomme 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 "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af pantebreve og gældsbreve som er optaget til anskaffelsessummer. 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 og bygninger anskaffet med henblik på bebyggelse.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på grunde og bygninger med tillæg af stempelomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Rytterhuset ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis
(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Nettoomsætning	7.775.031	6.087.048
2 Andre driftsindtægter	0	700.000
Omkostninger til råvare og hjælpematerialer	-129.228	0
Andre eksterne omkostninger	-141.464	-87.334
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.954.844	-2.686.681
Regulering til dagsværdi	14.062.333	13.127.609
Bruttoresultat	19.611.828	17.140.642
3 Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	19.611.828	17.140.642
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	122
Andre finansielle indtægter	123.556	179.934
4 Øvrige finansielle omkostninger	-718.494	-368.022
Resultat før skat	19.016.890	16.952.676
5 Skat af årets resultat	-4.247.669	-3.729.584
Årets resultat	14.769.221	13.223.092
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	2.000.000
Overført resultat	14.769.221	11.223.092
	14.769.221	13.223.092

Balance pr. 30. april 2021

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
	Materielle anlægsaktiver:		
6	Investeringsejendomme	<u>143.611.000</u>	<u>98.111.000</u>
		<u>143.611.000</u>	<u>98.111.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver:		
7	Andre tilgodehavender	<u>1.756.399</u>	<u>1.958.335</u>
		<u>1.756.399</u>	<u>1.958.335</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>145.367.399</u>	<u>100.069.335</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Beholdninger:		
	Varebeholdninger	<u>14.848.975</u>	<u>4.047.350</u>
		<u>14.848.975</u>	<u>4.047.350</u>
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	0	451
	Andre tilgodehavender	<u>4.082.627</u>	<u>11.561.140</u>
		<u>4.082.627</u>	<u>11.561.591</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.661.087</u>	<u>237.995</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.592.689</u>	<u>15.846.936</u>
	Aktiver i alt	<u>165.960.088</u>	<u>115.916.271</u>

Balance pr. 30. april 2021

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
	Egenkapital:		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	87.444.509	72.675.288
	Foreslået udbytte	0	2.000.000
	Egenkapital i alt	87.644.509	74.875.288
	Hensatte forpligtelser:		
8	Hensættelse til udskudt skat	16.112.954	12.539.557
		<u>16.112.954</u>	<u>12.539.557</u>
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede gældsforpligtelser:		
9	Gæld til realkreditinstitutter	42.755.954	15.488.220
9	Deposita	2.554.817	1.751.121
	Skyldig selskabsskat	560.272	397.609
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.871.043	17.636.950
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
9	Kortfristet del af langfristet gæld	1.384.343	447.744
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	30.461	54.853
	Gæld tilknyttede virksomheder	13.060.006	0
	Anden gæld	924.078	10.097.272
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	932.694	264.607
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.331.582	10.864.476
	Gældsforpligtelser i alt	62.202.625	28.501.426
	Passiver i alt	165.960.088	115.916.271
1	Oplysninger om dagsværdi		
10	Kautioner og sikkerhedsstillelse.		
11	Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	200.000	61.452.196	0	61.652.196
Foreslået udbytte	0	0	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	0	11.223.092	0	11.223.092
Egenkapital 1. maj 2020	200.000	72.675.288	2.000.000	74.875.288
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Overført resultat	0	14.769.221	0	14.769.221
	200.000	87.444.509	0	87.644.509

Noter

	Investerings- ejendomme	Finansielle aktier (Handelsbe- holdning)
<u>1. Oplysninger om dagsværdi</u>		
Dagsværdi 30.04.2021	143.611.000	1.989.033
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	14.062.333	30.694
Årets ændring af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0
<u>2. Andre driftsindtægter</u>	2020/2021	2019/2020
Fortjeneste afståelse ejendomme	0	700.000
	0	700.000
<u>3. Personaleomkostninger</u>		
Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere.		
<u>4. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	173.558	0
Andre finansielle omkostninger	544.936	368.022
	718.494	368.022
<u>5. Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	674.272	600.609
Forskydning i udskudt skat	3.573.397	3.128.975
	4.247.669	3.729.584

Noter

<u>6. Investeringsejendomme</u>	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.05.2020	45.203.384	48.697.250
Afgang	0	-5.066.257
Tilgang	<u>31.437.667</u>	<u>1.572.391</u>
Anskaffelsessum pr. 30.04.2021	<u>76.641.051</u>	<u>45.203.384</u>
Regulering til dagsværdi pr. 01.05.2020	53.420.007	40.292.398
Årets regulering til dagsværdi	<u>13.549.942</u>	<u>13.127.609</u>
Regulering til dagsværdi 30.04.2021	<u>66.969.949</u>	<u>53.420.007</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.05.2020	512.391	2.278.648
Afgang	<u>-512.391</u>	<u>-1.766.257</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 30.04.2021	<u>0</u>	<u>512.391</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	<u><u>143.611.000</u></u>	<u><u>98.111.000</u></u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2020 kr. 74.626.700.

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

Den bogførte ejendomsværdi på kr. 143.611.000, er der anvendt følgende vurderingsprincip.

Markedsværdi efter afkastmodel	<u><u>143.611.000</u></u>
--------------------------------	---------------------------

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,93%
Den laveste afkastprocent udgør	2,75%
Den højeste afkastprocent udgør	10,00%

Noter

6. Investeringsejendomme, fortsat

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. maj 2021 samt de forventede driftsomkostninger for 2021/2022. 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t/kr. 24.218. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. 87.645 til t/kr. 68.755.

7. Andre tilgodehavender

	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
Pante- og gældsbreve	769.882	1.002.512
Andelsbevis	986.517	955.823
	<u>1.756.399</u>	<u>1.958.335</u>

8. Hensættelse til udskudt skat

Hensat udskudt skat pr. 01.05.2020	12.539.557	9.410.582
Forskydning i udskudt skat	3.573.397	3.128.975
Hensat udskudt skat pr. 30.04.2021	<u>16.112.954</u>	<u>12.539.557</u>

Noter**9. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
Gæld til realkreditinstitutter	44.140.297	15.935.964
Deposita	2.554.817	1.751.121
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.384.343</u>	<u>-447.744</u>
	<u>45.310.771</u>	<u>17.239.341</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>38.360.606</u>	<u>13.942.158</u>

10. Kautionser og sikkerhedsstillelser

Af likvide midler er t/kr. 800 deponeret vedrørende forudbetalinger fra kunder.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 48.413 i selskabets investerings-
ejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 109.900.

Tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, nom. t/kr. 1.600 med pant i varebeholdinger, med en bogført værdi
på t/kr. 4.787.

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

11. Eventualforpligtelser**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brødrene Kruus Ejensomsrestaurering ApS
(cvr 13 85 78 30) i perioden 1. maj 2020 - 7. januar 2021, og med City Apartment A/S
(cvr 14 40 84 87) i perioden 8. januar - 30. april 2021, som administrationsselskaber 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 administrationsselskaberne.

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