

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

**Årsrapport for perioden  
1.05.2019 - 30.04.2020**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. december 2020**



**Bent Andreasen  
dirigent**

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1.05.2019-30.04.2020	11
Balance pr. 30.04.2020	12-13
Noter	14-17

**Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2019 – 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. december 2020

**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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 22. december 2020

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 89 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 01.05.2019 – 30.04.2020**

**Aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i drift af ejendomme.

**Udviklingen i regnskabsåret**

Regnskabsåret er sluttet med et regnskabsmæssigt resultat på kr. 13.223.091.

**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 2020 samt de forventede driftsomkostninger for perioden 1. maj 2020 – 30. april 2021. 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 2020/2021 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 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.

### **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 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.

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).

**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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat ud fra markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

**Anvendt regnskabspraksis**

**(fortsat)**

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 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 anskaffet med henblik på bebyggelse.

Grunde måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, 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 nettorealisationseværdien med henblik på at i mødegå 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.

**Anvendt regnskabspraksis**

**(fortsat)**

**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 amortiseret kostpris.

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. april 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Omsætning	6.087.048	6.066.450
1 Andre driftsindtægter	700.000	152.118
Andre eksterne omkostninger	-87.334	-206.783
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.686.681	-1.863.604
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.013.033</b>	<b>4.148.181</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
5 Værdiregulering af Investeringsejendomme	13.127.609	5.903.760
<b>Resultat før renter</b>	<b>17.140.642</b>	<b>10.051.941</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	122	45.741
Andre finansielle indtægter	179.934	186.119
3 Øvrige finansielle omkostninger	-368.022	-584.472
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.952.676</b>	<b>9.699.329</b>
4 Skat af årets resultat	-3.729.585	-2.133.844
<b>Årets resultat</b>	<b>13.223.091</b>	<b>7.565.485</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	2.000.000	0
Overført over/underskud	11.223.091	7.565.485
	<b>13.223.091</b>	<b>7.565.485</b>

**Balance pr. 30. april 2020**

<u>Note</u>	<u>Aktiver:</u>	<u>30.04.2020</u>	<u>30.04.2019</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
5	Investeringsejendomme	<u>98.111.000</u>	<u>86.711.000</u>
		<u>98.111.000</u>	<u>86.711.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>1.958.335</u>	<u>2.111.405</u>
		<u>1.958.335</u>	<u>2.111.405</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>100.069.335</u>	<u>88.822.405</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	<b>Beholdninger:</b>		
	Varebeholdninger	<u>4.047.350</u>	<u>0</u>
		<u>4.047.350</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	451	5.338
	Andre tilgodehavender	<u>11.561.140</u>	<u>1.553.734</u>
		<u>11.561.591</u>	<u>1.559.072</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>237.995</u>	<u>3.170.078</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.846.936</u>	<u>4.729.150</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>115.916.271</u>	<u>93.551.555</u>

**Balance pr. 30. april 2020**

<u>Note</u>	<u>Passiver:</u>	<u>30.04.2020</u>	<u>30.04.2019</u>
	<b>Egenkapital:</b>		
6	Selskabskapital	200.000	200.000
7	Overført over/underskud	72.675.287	61.452.196
8	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>74.875.287</b>	<b>61.652.196</b>
	<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
9	Hensættelse til udskudt skat	12.539.557	9.410.582
		<u>12.539.557</u>	<u>9.410.582</u>
	<b>Gældsforpligtelser:</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
10	Gæld til realkreditinstitutter	15.488.220	18.621.949
10	Deposita	1.751.121	1.652.468
	Skyldig selskabsskat	397.609	520.393
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.636.950</b>	<b>20.794.810</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
10	Kortfristet del af langfristet gæld	447.744	738.848
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	54.853	223.404
	Anden gæld	10.097.272	500.751
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	264.607	230.964
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.864.476</b>	<b>1.693.967</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.501.426</b>	<b>22.488.777</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>115.916.271</b>	<b>93.551.555</b>
11	Kautioner og sikkerhedsstillelse.		
12	Eventualforpligtelser		

**Noter****1. Andre driftsindtægter**

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Fortjeneste afståelse ejendomme	700.000	152.118
	<u>700.000</u>	<u>152.118</u>

**2. Personaleomkostninger**

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere.

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	368.022	584.472
	<u>368.022</u>	<u>584.472</u>

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst	600.609	735.393
Skat vedr. tidligere år	0	-8
Forskydning i udskudt skat	3.128.975	1.398.459
	<u>3.729.585</u>	<u>2.133.844</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brødrene Kruus Ejendomsrestaurering ApS.

Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.



Noter

<u>5. Investeringsejendomme</u>	<u>30.04.2020</u>	<u>30.04.2019</u>
<u>Anskaffelsessum</u>		
Anskaffelsessum pr. 01.05.2019	48.697.250	48.201.010
Afgang	-5.066.257	0
Tilgang	1.572.391	496.240
Anskaffelsessum pr. 30.04.2020	<u>45.203.384</u>	<u>48.697.250</u>
Opskrivninger pr. 01.05.2019	40.292.398	34.288.638
Årets opskrivninger	13.127.609	6.003.760
Samlede opskrivninger pr. 30.04.2020	<u>53.420.007</u>	<u>40.292.398</u>
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.05.2019	2.278.648	2.178.648
Afgang	-1.766.257	0
Årets Af- og nedskrivninger	0	100.000
Samlede af- og nedskrivninger pr. 30.04.2020	<u>512.391</u>	<u>2.278.648</u>
Bogført værdi pr. 30.04.2020	<u>98.111.000</u>	<u>86.711.000</u>

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2019 kr. 61.310.000.

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

Den bogførte ejendomsværdi på kr. 98.111.000, er der anvendt følgende vurderingsprincip.

Markedsværdi efter afkastmodel 98.111.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

**Noter****5. Investeringsejendomme, fortsat**

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, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi), er følgende afkastprocenter lagt til grund:

afkastprocent på	4,29%
Den laveste afkastprocent udgør	3,25%
Den højeste afkastprocent udgør	10,00%

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. 18.547. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t/kr. 74.875 til t/kr. 60.409.

**6. Selskabskapital**

Kan opdeles således:

	<u>30.04.2020</u>	<u>30.04.2019</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. 01.05.2019	61.452.196	53.886.711
Overført fra resultatopgørelsen	11.223.091	7.565.485
	<u>72.675.287</u>	<u>61.452.196</u>

**Noter**

<b><u>8. Foreslået udbytte</u></b>	<b><u>30.04.2020</u></b>	<b><u>30.04.2019</u></b>
Udbytte pr. 01.05.2019	0	4.000.000
Udloddet udbytte	0	-4.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>

**9. Hensættelse til udskudt skat**

Saldo pr. 01.05.2019	9.410.582	8.012.123
Forskydning udskudt skat	<u>3.128.975</u>	<u>1.398.459</u>
	<u>12.539.557</u>	<u>9.410.582</u>

**10. Gæld til realkreditinstitutter**

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 13.942 efter mere end 5 år.

**11. Kautjoner og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 30.585 i selskabets investerings- ejendomme, med en bogført værdi på t/kr. 63.300.

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

**12. Eventualforpligtelser**

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brdr. Kruus Ejendomsselskab ApS som administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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