



Real-estate Company L.P. ApS

Cortinavej 11

8660 Skanderborg

CVR-nr. 20941944

Årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. februar 2018



Gunner Voldsgaard
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Real-estate Company L.P. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 1. februar 2018

Direktion


Gunner Voldsgaard
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Real-estate Company L.P. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Real-estate Company L.P. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Solbjerg, den 1. februar 2018

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

John Schantz
Registreret revisor
mne1236



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Real-estate Company L.P. ApS Cortinavej 11 8660 Skanderborg
CVR-nr.	20941944
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Gunner Voldsgaard, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Danmarksvej 32, 8660 Skanderborg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

For tilsikring af at den nuværende lejer sammensætning og oppebårne leje kan fastholdes, skal der indenfor kort tid ske en fuldstændig renovering af 1000 m² af ejendommens tag. Der er modtaget to tilbud på renovering, hvoraf det billigste lyder på kr. 715.000,- excl. moms. Der arbejdes på at opnå finansieringstilsagn.



Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Real-estate Company L.P. ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
2. Opskrivningsreserve påvirkes af afskrivninger på opskrivningen

Ad. pkt. 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Den allerede fastsatte restværdi skønnes af være korrekt. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ad. pkt. 2: Opskrivningsreserven i egenkapitalen reduceres hvert år med den foretagne afskrivning på opskrivningen. Ændringen har ingen effekt for den samlede størrelse af egenkapitalen, men dog andelen af frie reserver.

Ovenstående ændringer har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentation- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-20 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Småaktiver med en anskaffessum under skattegrænsen omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationel leasing- og lejeaftale oplyses under eventualforpligtelser mv.



Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger omvurderes hvert år til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på grundlag af en afkastbaseret model, hvor der er anvendt en afkastningsgrad på ca. 7,10 %, svarende til lignende ejendomme med samme beliggenhed. Den beregnede dagsværdi er ikke sammenlignet med handelspriser for nyligt gennemførte handel for sammenlignelige ejendomme. Ved beregningen indgår huslejeindtægter, samt omkostninger vedrørende ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring samt normal vedligehold.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		333.677	309.327
Personaleomkostninger	1	-150.948	-144.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.701	-87.558
Driftsresultat		165.028	77.769
Finansielle indtægter		4.637	-72
Finansielle omkostninger		-105.195	-116.937
Resultat før skat		64.470	-39.240
Skat af årets resultat		-14.750	-114.385
Årets resultat		49.720	-153.625
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		49.720	-153.625
		49.720	-153.625



Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	4.450.000	4.450.000
Produktionsanlæg og maskiner		15.229	32.930
Materielle anlægsaktiver		4.465.229	4.482.930
Anlægsaktiver		4.465.229	4.482.930
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.795	10.186
Periodeafgrænsningsposter		2.431	2.275
Tilgodehavender		14.226	12.461
Omsætningsaktiver		14.226	12.461
Aktiver		4.479.455	4.495.391



Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		227.909	227.909
Overført resultat		-1.032.568	-1.082.288
Egenkapital		-679.659	-729.379
Hensættelser til udskudt skat		313.300	298.550
Hensatte forpligtelser		313.300	298.550
Gæld til realkreditinstitutter		1.801.348	1.919.806
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.801.348	1.919.806
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	1.956.847
Gæld til banker		457.012	449.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		253.809	233.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		838	838
Anden gæld		370.960	351.307
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.841.847	14.250
Kortfristede gældsforpligtelser		3.044.466	3.006.414
Gældsforpligtelser		4.845.814	4.926.220
Passiver		4.479.455	4.495.391
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2016/17	2015/16	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	150.948	144.000	
	150.948	144.000	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Grunde og bygninger			
Opskrivning Grunde og bygninger		tkr. 292	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.801.348	120.000	1.365.000
	1.801.348	120.000	1.365.000

4. Usikkerhed om going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger væsentligt omsætningsaktiver pr. balancedag, hvilket indikerer likviditetsproblemer. Der skal således tilføres kapital for at sikre tilstrækkelig likviditet til de næste 12 måneders drift fra balancedag.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Voldsgaard Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt realkreditpantebrev nom. 2.251.000 med sikkerhed i ejendommen Danmarksvej 32A, Skanderborg. Desuden udstedt ejerpantebrev nom. 850.000 til sikkerhed for bankmellemværende og ejerpantebrev nom. 200.000 til sikkerhed for gæld til revisor.