



## Real-estate Company L.P. ApS

Cortinavej 11

8660 Skanderborg

CVR-nr. 20941944

### Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. februar 2017



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

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 27. januar 2017

Direktion

  
Gunner Voldsgaard  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Real-estate Company L.P. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Real-estate Company L.P. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af oplysninger, selskabets ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, balance pr. 30. september 2016 for Real-estate Company L.P. ApS, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 samt andre forklarende noter.

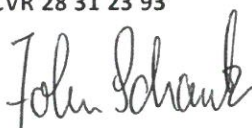
Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere selskabets ledelse med udarbejdelsen og præsentation af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt etiske krav, 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 selskabets ledelses 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, virksomhedens ejer 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 27. januar 2017  
**Revisionsfirmaet John Schantz**  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR 28 31 23 93



John Schantz  
Registreret revisor



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Real-estate Company L.P. ApS Cortinavej 11 8660 Skanderborg
<b>CVR-nr.</b>	20941944
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Gunner Voldsgaard, Direktør
<b>Revisor</b>	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

Selskabet er i regnskabsåret blevet fuldt genudlejet.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Real-estate Company L.P. ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

### 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:





## Anvendt regnskabspraksis

	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.

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 nominal 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.





## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>309.327</b>	<b>220.417</b>
Personaleomkostninger	1	-144.000	-119.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-87.558	-87.558
<b>Driftsresultat</b>		<b>77.769</b>	<b>13.359</b>
Finansielle indtægter		-72	0
Finansielle omkostninger		-116.937	-119.589
<b>Resultat før skat</b>		<b>-39.240</b>	<b>-106.230</b>
Skat af årets resultat		-114.385	22.775
<b>Årets resultat</b>		<b>-153.625</b>	<b>-83.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-153.625	-83.455
		<b>-153.625</b>	<b>-83.455</b>



## Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	4.450.000	6.418.550
Produktionsanlæg og maskiner		32.930	50.631
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.482.930</b>	<b>6.469.181</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.482.930</b>	<b>6.469.181</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.186	5.536
Periodeafgrænsningsposter		2.275	4.033
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.461</b>	<b>9.569</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.461</b>	<b>9.569</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.495.391</b>	<b>6.478.750</b>



## Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4	227.909	1.805.675
Overført resultat	5	-1.082.288	-1.145.346
<b>Egenkapital</b>		<b>-729.379</b>	<b>785.329</b>
Hensættelser til udskudt skat		298.550	721.775
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>298.550</b>	<b>721.775</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.919.806	2.033.138
Anden gæld		0	1.841.847
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.919.806</b>	<b>3.874.985</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.956.847	114.893
Gæld til banker		449.641	456.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		233.531	258.219
Gæld til tilknyttede virksomheder		838	11.844
Anden gæld		351.307	255.231
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.250	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.006.414</b>	<b>1.096.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.926.220</b>	<b>4.971.646</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.495.391</b>	<b>6.478.750</b>
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		



## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	144.000	119.500
	<u>144.000</u>	<u>119.500</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Opskrivning Grunde og bygninger		tkr. 292
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 4. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	1.805.675	1.805.675
Årets tilgang	227.909	0
Årets afgang	-1.805.675	0
Saldo ultimo	<u>227.909</u>	<u>1.805.675</u>

## 5. Overført resultat

Saldo primo	-1.145.346	-1.052.141
Korrektion primo	0	-9.750
Årets afgang	-153.625	-83.455
Regulering afskrivninger opskr	216.683	0
Saldo ultimo	<u>-1.082.288</u>	<u>-1.145.346</u>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.919.806	115.000	1.487.137
Anden gæld	0	1.841.847	0
	<u>1.919.806</u>	<u>1.956.847</u>	<u>1.487.137</u>

## 7. 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.

## 8. 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.



**Noter**

2015/16

2014/15

**9. 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.