

REVALD IMMOBILIA ApS

CVR - nr. 28 68 52 70

Lærkevej 2C

2680 Solrød

Årsrapport 2015

Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den -2016

Dirigent Jan Revald

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelseserklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Årsrapport 1. januar – 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Revald Immobilia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

For kommende år fravælges revision. Selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 31. maj 2016

Direktion:

Jan Revald

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Revald Immobilia ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Revald Immobilia ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Kongens Lyngby, den 31. maj 2016

P R Y D S

Statsautoriseret revisionsfirma

Kristian Pryds

statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og drift af fast ejendom.

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets danske ejendomme er optaget til anskaffelsessum reguleret for løbende værdireguleringer. Tyske ejendomme optaget til oprindelig kostpris, uden værdireguleringer, hvilket er en merværdi på ca. 8,2 mio. Forskellen i den bogførte værdi skyldes tysk regnskabspraksis, hvor der foretages årlige faste afskrivninger. Det er ledelsens skøn at den tyske ejendomsportefølje kan afvikles til den oprindelige ejendomsværdi, eller med et mindre tab som følge heraf.

I årsrapporten er anført de af ledelsen opnåede forhandlings resultater for de respektive enheder, og hvor der stadig hersker usikkerhed om den endelige tidsmæssige gennemførelse er disse optaget som andre tilgodehavender.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et tilfredsstillende resultat.

Selskabets nuværende ønske om at afhænde ejendomsbesiddelser, hvortil der forventes en væsentlig avance er fortsat ind i kommende regnskabsperiode, med succes. Der forventes derfor et positivt resultat for kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af erhvervs- og beboelseslejemål. Lejeindtægter periodiseres, således indtægterne i årsrapporten omfatter den periode, som årsrapporten dækker.

Andre driftsomkostninger herunder ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger indeholder ejendommens driftsomkostninger samt selskabets og ejendommens administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Danske Investeringsejendomme værdiansættes til markedsværdi, baseret på en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. Tyske investeringsejendomme optages til laveste værdi af kostpris og skønnet markedsværdi. Eventuelle reguleringer reguleres over resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående. Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

De forventede brugstider er:

Driftsmateriel 2-5 år

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. 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 samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser er målt til nettorealisationssværdi.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og udgifter.

Årsrapport 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	1	5.420.132	3.660.369
Af- og nedskrivninger	2	250.000	-2.823.181
Resultat af primær drift		5.670.132	837.188
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-1.769.043	-2.783.215
Ordinært resultat før skat		3.901.089	-2.036.027
Skat af årets resultat	3	-192.019	-197.862
Årets resultat		<u>3.709.070</u>	<u>-2.233.889</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		3.709.070	1.225.829
		<u>3.709.070</u>	<u>1.225.829</u>

Årsrapport 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2015	2014
AKTIVER			
Grunde og bygninger		53.611.036	64.222.205
Materielle anlægsaktiver i alt	2	53.611.036	64.222.205
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		0	2.964.333
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	2.964.333
Anlægsaktiver i alt		53.611.036	67.186.538
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		0	179.173
Andre tilgodehavender		775.762	756.101
Tilgodehavender i alt		775.762	935.274
Likvide beholdninger		9.470	10.401
Omsætningsaktiver i alt		785.232	945.675
AKTIVER I ALT		54.396.268	68.132.213
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud		13.459.037	9.749.967
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt	4	13.584.037	9.874.967
Realkreditinstitutter		24.285.934	35.953.165
Kreditforeninger og pengekreditorer		9.473.636	11.410.104
Deposita og forudbetalinger		518.272	560.772
Gæld tilknyttede virksomheder		444.451	3.049.593
Gæld til selskabsdeltager og ledelse		5.202.311	6.935.143
Skyldig selskabsskat		192.019	197.862
Anden gæld		695.608	150.607
Gældsforpligtelser i alt		40.812.31	58.257.246
PASSIVER I ALT		54.396.268	68.132.213
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Personaleomkostninger

I lighed med tidligere år, har der ikke været ansatte

2 Grunde og Bygninger

	Tyskland	Danmark	I alt
Kostpris primo	61.965.255	6.500.000	68.465.255
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	-6.411.169	-6.500.000	-12.911.169
Kostpris ultimo	55.554.086	0	55.554.086
Værdiregulering primo	-1.943.050	-2.300.000	-4.243.050
Årets afskrivninger	0	250.000	250.000
Værdireguleringer i øvrigt	0	2.050.000	2.050.000
Værdiregulering ultimo	-1.943.050	0	-1.943.050
Bogført værdi ultimo	53.611.036	0	53.611.036

3 Skat af årets resultat

	2015	2014
Skat af årets resultat	192.019	197.862

4 Egenkapital

	01/01/2015	Forslag til årets resultat- disponering	31/12 2015
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	9.749.967	3.709.070	13.459.037
Foreslået udbytte	0	0	0
	9.874.967	3.709.070	13.584.037

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der lyst pant i selskabets grunde og bygninger.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.