

**Revald Immobilia ApS**

CVR-nr. 28685270

c/o Jan Revald

Mågevej 28

Årsrapport 2017

**Erhvervsstyrelsen**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 28. maj 2018

---

Dirigent: Jan Revald

## Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	2
Ledelsesberetning	4
<u>Årsregnskab</u>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

## Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Revald Immobilia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Revision er fravalgt. Selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 28. maj 2018

Direktion

Jan Revald

## Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

Til ledelsen i Revald Immobilia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Revald Immobilia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 opstillingen 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.

Kongens Lyngby, den 28. maj 2018

**P R Y D S**

Statsautoriseret revisionsfirma

Ørholmvej 59

2800 Kongens Lyngby

Cvr 21598402

Kristian Pryds

Statsautoriseret revisor

mne 24819

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom i Tyskland og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed om indregning og måling**

Tyske ejendomme optaget til oprindelig kostpris, i forhold til den tyske bogføring. Forskellen er en merværdi på 5,9 mio. Det er ledelsens skøn at den tyske ejendoms-portefølje kan afvikles til den bogførte værdi, uden væsentlige tab som følge heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsrapporten udviser et tilfredsstillende resultat. Selskabet forventer i kommende regnskabsperiode et positivt resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Årsregnskab

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste 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 og 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 perioderegnskabet 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32. Nettoomsætningen ved salg af vare- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **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**

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

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      2 - 5 år    Skønnet restværdi: 0%

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsens indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive ibrugtaget.

Tyske investeringsejendomme, værdiansættes til laveste værdi af kostpris og den af ledelsen skønnet dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi. 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 nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	-4.057.782	6.982.338
<b>Resultat af ordinær drift</b>		-4.057.782	6.982.338
Finansielle indtægter		248.594	0
Finansielle omkostninger		-2.347.120	-422.546
<b>Resultat før skat</b>		-6.156.308	6.559.792
Skat af årets resultat		750.284	-2.392.836
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.406.024</b>	<b>4.166.956</b>
<u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		-10.656.024	4.166.956
Foreslået udbytte		5.250.000	0
		<b>-5.406.024</b>	<b>4.166.956</b>



## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	2	24.955.216	31.435.710
Materielle anlægsaktiver i alt		24.955.216	31.435.710
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.955.216</b>	<b>31.435.710</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.251.414	9.369.321
Andre tilgodehavender		4.416.932	4.070.874
Tilgodehavender i alt		9.668.346	13.440.195
Likvide beholdninger		69.667	83.060
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.738.013</b>	<b>13.523.255</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>34.693.229</b>	<b>44.958.965</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.969.969	17.625.993
Foreslået udbytte		5.250.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>12.344.969</b>	<b>17.750.993</b>
Udskudt skat		1.313.168	2.152.838
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>1.313.168</b>	<b>2.152.838</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.473.461	17.541.457
Modtagne forudbetalinger fra kunder		430.548	388.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.253	0
Gæld tilknyttede virksomheder		0	1.726.974
Selskabsskat		492.999	1.116.121
Anden gæld		2.465.831	4.282.380
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.035.092</b>	<b>25.055.134</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>34.693.229</b>	<b>44.958.965</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

4

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med tidligere år, ikke udbetalt gager eller lønninger.

### 2. Grunde og bygninger

	2017	2016
Anskaffelsessum primo	33.378.760	55.554.086
Årets tilgange	0	0
Årets afgang	-2.663.813	-22.175.326
Anskaffelsessum ultimo	30.714.947	33.378.760
Værdireguleringer primo	-1.943.050	-1.943.050
Årets værdireguleringer	-3.816.681	0
Værdireguleringer ultimo	-5.759.731	-1.943.050
Bogført værdi ultimo	24.955.216	31.435.710

### 3. Egenkapital

	2017	2016
<u>Virksomhedskapital</u>		
Anpartskapital	125.000	125.000
<u>Overført resultat</u>		
Overført af årets resultat primo	17.625.993	13.459.037
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	-10.656.024	4.166.956
Overført af årets resultat ultimo	6.969.969	17.625.993
<u>Foreslået udbytte</u>		
Foreslået udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte i året	0	0
Foreslået udbytte jf. resultatdisponering	5.250.000	0
Foreslået udbytte ultimo	5.250.000	0
Egenkapital i alt ultimo	12.344.969	17.750.993

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 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.