



Revald Immobilia ApS

CVR-nr. 28685270

c/o Jan Revald

Mågevej 28

2680 Solrød Strand

Årsrapport 2018

Erhvervsstyrelsen

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 1. april 2019

Dirigent: Jan Revald



Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	2
Ledelsesberetning	3
<u>Årsregnskab</u>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9



Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 1. april 2019

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 2018 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.

Skodsborg, den 1. april 2019

REVINDORD

Kettebakken 11
2942 Skodsborg
Cvr 16347299

René Georg Sørensen
Godkendt revisor
mne 17730

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed om indregning og måling

Tyske ejendomme indregnes til bogført værdi, i forhold til den tyske bogføring. Det er ledelsens skøn at den tyske ejendomsportefølje kan afvikles til en merværdi på ca. 5,5 mio., svarende til den oprindelige kostpris på ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat, som forventet, og som i væsentlig omfang er påvirket af værdiregulering af tysk ejendomsportefølje, indregnet til tysk bogført værdi, mod tidligere indregnet til kostpris. Selskabet forventer i kommende regnskabsperiode et positivt resultat.

Selskabets ledelse forventer at selskabet skifter kapitalejer i løbet af foråret 2019.

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 finansiell 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:

- Indretning af lejede lokaler 1 - 10 år Skønnet restværdi: 0%
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 1 - 10 år Skønnet restværdi: 0%

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet til ansaffelsens indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive ibrugtaget. Tyske investeringsejendomme værdiansættes til laveste værdi af kostpris, bogført værdi og den af ledelsen skønnet genanskaffelsesværdi.

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 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 nettorealisationsevne.



Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	1	-3.384.941	-4.057.782
Resultat af ordinær drift		-3.384.941	-4.057.782
Finansielle indtægter		0	248.594
Finansielle omkostninger		-455.052	-2.347.120
Resultat før skat		-3.839.993	-6.156.308
Skat af årets resultat		1.298.274	750.284
Årets resultat		-2.541.719	-5.406.024
<u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		-6.031.703	-10.656.024
Foreslået udbytte		3.489.984	5.250.000
		-2.541.719	-5.406.024

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	15.762.548	24.955.216
Materielle anlægsaktiver i alt		15.762.548	24.955.216
Anlægsaktiver i alt		15.762.548	24.955.216
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		0	5.251.414
Andre tilgodehavender		419.203	4.416.932
Likvide beholdninger		219.595	69.667
Omsætningsaktiver i alt		638.798	9.738.013
AKTIVER I ALT		16.401.346	34.693.229
PASSIVER			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		938.266	6.969.969
Foreslået udbytte		0	5.250.000
Egenkapital i alt		1.063.266	12.344.969
Udskudt skat	2	0	1.313.168
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.313.168
Gæld til realkreditinstitutter		14.879.474	17.473.461
Modtagne forudbetalinger fra kunder		387.709	430.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	172.253
Selskabsskat		14.894	492.999
Anden gæld		56.003	2.465.831
Gældsforpligtelser i alt		15.338.080	21.035.092
PASSIVER I ALT		16.401.346	34.693.229

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

3

Noter

1. Personaleomkostninger

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

2. Grunde og bygninger

Grundet og bygninger er indregnet til bogført værdi fra den tyske filial. Tidligere års positive værdiregulering er driftsført, og tilsvarende er den beregnede udskudte skat af samme. Der henvises til ledelsesberetningen.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Grunde og bygninger står til sikkerhed for gæld til real- og kreditinstitutter.

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.