



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RACA HOLDING APS**  
**BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. marts 2016

---

Jørgen Amdi Kirk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	RACA HOLDING ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 29 92 48 99 Stiftet: 2. oktober 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Amdi Kirk
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Østjyds Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober - 31. december 2015 for RACA HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. oktober - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2016

Direktion

---

Jørgen Amdi Kirk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i RACA HOLDING ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for RACA HOLDING ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. oktober - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse at selskabet grundet tidligere års nedskrivninger af kapitalandele har tabt sin kapital. Selskabets ledelse har i note 9 beskrevet forudsætninger for at anse selskabet som værende going concern. Vi er enige med ledelsen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

København, den 3. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år investering, herunder investering i værdipapirer og fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året tabt sin kapital grundet store nedskrivninger på kapitalandele. Selskabets finansieringsinstitut har oplyst, at disse vil sikre likviditet, således at selskabet kan fortsætte sin drift. Selskabets ledelse anser dermed selskabet som værende going concern.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RACA HOLDING ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 12 måneder, og indeværende år er en omlægningsperiode på 3 måneder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag for afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>57.165</b>	<b>369.053</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	150.247
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		11.558	-30.309
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>68.723</b>	<b>488.991</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-684.307	-7.547.797
Andre finansielle indtægter.....		0	240.000
Andre finansielle omkostninger.....	1	-120.647	-452.906
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-736.231</b>	<b>-7.271.712</b>
Skat af årets resultat.....	2	136.734	-40.107
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-599.497</b>	<b>-7.311.819</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-599.497	-7.311.819
<b>I ALT</b> .....		<b>-599.497</b>	<b>-7.311.819</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		6.350.000	6.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>6.350.000</b>	<b>6.350.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		60.481	70.966
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		4.600.000	4.560.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.660.481</b>	<b>4.630.966</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.010.481</b>	<b>10.980.966</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.000	15.000
Udskudt skatteaktiv.....		506.879	370.145
Andre tilgodehavender.....		22.699	6.485
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.100	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>561.678</b>	<b>391.630</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>561.678</b>	<b>391.630</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.572.159</b>	<b>11.372.596</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-4.055.454	-3.455.957
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-3.930.454</b>	<b>-3.330.957</b>
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virks.....		4.181.376	3.507.554
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.181.376</b>	<b>3.507.554</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.483.335	2.520.550
Anden gæld.....		109.250	108.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.592.585</b>	<b>2.629.300</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		7.547.926	7.384.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		61.820	61.820
Anden gæld.....		1.108.906	1.110.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.728.652</b>	<b>8.566.699</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.321.237</b>	<b>11.195.999</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.572.159</b>	<b>11.372.596</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	120.647	452.906	
	<b>120.647</b>	<b>452.906</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-136.734	40.107	
	<b>-136.734</b>	<b>40.107</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2015.....		6.199.753	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>6.199.753</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		150.247	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>150.247</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>6.350.000</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. oktober 2015.....	4.807.784	4.560.000	
Tilgang.....	0	40.000	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>4.807.784</b>	<b>4.600.000</b>	
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2015.....	8.244.372		
Årets nedskrivning.....	684.307		
<b>Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>8.928.679</b>		
<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>-4.120.895</b>	<b>4.600.000</b>	
Underbalance, hensatte forpligtelser.....	4.181.376		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>60.481</b>	<b>4.600.000</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Raca Bro ApS.....	60.481	-10.485	100 %
Rønbækhus ApS.....	-4.181.376	-673.822	100 %

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. oktober 2015.....		125.000	-3.455.957	-3.330.957	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-599.497	-599.497	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>		<b>125.000</b>	<b>-4.055.454</b>	<b>-3.930.454</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/10 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter....	2.520.550	2.483.335	0	1.979.000	
Anden gæld.....	108.750	109.250	0	108.750	
	<b>2.629.300</b>	<b>2.592.585</b>	<b>0</b>	<b>2.087.750</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabs gæld til pengeinstituttet.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat..					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for administrationsselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Selskabet har stillet kapitalandele i tilknyttede virksomheder til sikkerhed for koncernselskabers gæld med pengeinstitutter.					
Selskabet har stillet sikkerhed i fast ejendom overfor pengeinstitutter for samlet tkr. 2.300. Den bogførte værdi af ejendommen udgør tkr. 6.350.					
Selskabet har stillet sikkerhed i gældsbevis over for pengeinstitutter for samlet tkr. 4.500.					
Selskabet har stillet sikkerhed i fast ejendomme overfor realkreditinstitutter for samlet tkr. 3.026. Den bogførte værdi af ejendommene udgør tkr. 6.350.					
<b>Usikkerhed ved going concern</b>					<b>9</b>
Selskabet har tabt sin kapital grundet store nedskrivninger på kapitalandele. Selskabets finansieringsinstitut har oplyst, at disse vil sikre likviditet, således at selskabet kan fortsætte sin drift. Selskabets ledelse anser dermed selskabet som værende going concern.					