
RZ-Gruppen Entreprise ApS

Sct. Leonis Gade 14, 8800 Viborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 58 83 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/5 2016

Mik Rzepka
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for RZ-Gruppen Entreprise ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. maj 2016

Direktion

Mik Rzepka

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RZ-Gruppen Entreprise ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RZ-Gruppen Entreprise ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 18. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

RZ-Gruppen Entreprise ApS
Sct. Leonis Gade 14
8800 Viborg

Telefon: 86672275

CVR-nr.: 30 58 83 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemstedskommune: Viborg

Direktion

Mik Rzepka

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Advokat

SelskabsAdvokaterne ApS
Engelsborgvej 29, 2. th.
2800 Kgs. Lyngby

Pengeinstitut

Sydbank
Dalgasgade 22
7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er projektudvikling inden for byggeri samt at opføre boligbebyggelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 758.912, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.196.278.

Årets resultat og økonomiske udvikling er som forventet.

Kapitalberedskabet

Selskabet har med henblik på at styrke selskabets kapitalgrundlag pr. 31. december 2015 foretaget en kapitalforhøjelse på DKK 2.975.000 ved dels en kontant kapitalforhøjelse samt dels en gældskonvertering. Ledelsen anser nuværende kreditfaciliteter for tilstrækkelige for selskabets driftsaktivitet for det kommende år.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Grundet den generelle afmatning og udvikling på boligmarkedet er der usikkerhed med hensyn til salg af ejendomme, hvilket direkte vil have indflydelse på resultatet for 2016. Dog er der en stigende efterspørgsel på lejeboliger, hvorfor ejendomme bygges og udlejes.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 1 og 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Værdiansættelsen af regnskabsposten varebeholdninger er baseret på ledelsens forventning til den fremtidige gennemførelse af byggeprojekter og salg af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.509.694	1.173.979
Værdireguleringer af investeringsaktiver		273.062	-204.457
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.782.756	969.522
Finansielle indtægter	2	2.500	2.500
Finansielle omkostninger	3	-821.344	-773.154
Resultat før skat		963.912	198.868
Skat af årets resultat	4	-205.000	-67.000
Årets resultat		758.912	131.868

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		758.912	131.868
		758.912	131.868

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		31.800.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	31.800.000	30.000.000
Anlægsaktiver		31.800.000	30.000.000
Varebeholdninger		7.877.001	8.921.545
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.365	39.865
Andre tilgodehavender		28.422	27.422
Tilgodehavender		69.787	67.287
Omsætningsaktiver		7.946.788	8.988.832
Aktiver		39.746.788	38.988.832

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	125.000
Reserve for opskrivninger		733.326	733.326
Overført resultat		2.962.952	-395.960
Egenkapital	6	4.196.278	462.366
Hensættelse til udskudt skat	7	309.000	104.000
Hensatte forpligtelser		309.000	104.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.055.744	20.435.363
Kreditinstitutter		4.572.028	4.243.376
Langfristede gældsforpligtelser	8	24.627.772	24.678.739
Gæld til realkreditinstitutter	8	109.986	107.829
Kreditinstitutter	8	9.782.379	11.901.639
Modtagne forudbetalinger fra kunder		471.400	511.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.298	42.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		193.675	1.170.239
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		10.613.738	13.743.727
Gældsforpligtelser		35.241.510	38.422.466
Passiver		39.746.788	38.988.832
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er nedskrivningstest på investeringsejendomme samt varebeholdninger (igangværende byggerprojekter).

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er usikker.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er foretaget en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 5,0%.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.500	1.500
Andre finansielle indtægter	1.000	1.000
	2.500	2.500
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	50.000	46.500
Andre finansielle omkostninger	771.344	726.654
	821.344	773.154
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	205.000	67.000
	205.000	67.000

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	29.900.000
Tilgang i årets løb	1.800.000
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>31.700.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	100.000
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.800.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>5,5</u>
Dagsværdi	<u>35.300.000</u>	<u>31.800.000</u>	<u>28.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>	<u>-2.900.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	733.326	-395.960	462.366
Kontant kapitalforhøjelse	375.000	0	2.600.000	2.975.000
Årets resultat	0	0	758.912	758.912
Egenkapital 31. december	500.000	733.326	2.962.952	4.196.278

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	22.000	-41.000
Varebeholdninger	1.067.000	1.141.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	-780.000	-996.000
	309.000	104.000

Udskudt skat er afsat med 22% / 23,5% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	20.055.744	20.435.363
Langfristet del	20.055.744	20.435.363
Inden for 1 år	109.986	107.829
	<u>20.165.730</u>	<u>20.543.192</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	4.572.028	4.243.376
Langfristet del	4.572.028	4.243.376
Inden for 1 år	500.368	475.368
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	9.282.011	11.426.271
Kortfristet del	9.782.379	11.901.639
	<u>14.354.407</u>	<u>16.145.015</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der er for afsluttede byggerier stillet garantier i overensstemmelse med AB92. Der er modtaget tilsvarende garantier fra underleverandører.

Der er ikke indregnet hensættelse til garantireparation på afsluttede byggerier i årsrapporten.

Over for offentlig myndighed har selskabets kreditinstitut på vegne af selskabet stillet betalingsgaranti på TDKK 325.

Tinglyst pantebrev i selskabets ejendomme på TDKK 16.800, indestående i pengeinstitut samt modtagne bankgarantier vedrørende igangværende byggeprojekter er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelse.

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	31.800.000	30.000.000
--	------------	------------

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

RZ-Gruppen ApS, Sct. Leonis Gade 14, 8800 Viborg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for RZ-Gruppen Entrepriise ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.