

**Razz Bolig ApS**  
**CVR-nr. 31590663**  
**Røjle Bygade 52**  
**5500 Middelfart**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Rasmus Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Razz Bolig ApS  
Røjle Bygade 52  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 31590663

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Rasmus Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Razz Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23.05.2016

### Direktion

Rasmus Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Razz Bolig ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Razz Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Kolding, den 23.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed tilknyttede aktiviteter.

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

Årets resultat blev et overskud på 125 t.kr. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Udbytte indregnes som gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Tidligere blev udbytte, som forventes udbetalt i året, indregnet som en forpligtelse under posten ”Forslag til udbytte for regnskabsåret”.

Virkningen af praksisændringen påvirker ikke årets resultat, men øger egenkapitalen med 226 t.kr. samt reducerer gældsforpligtelserne med 226 t.kr.

Det er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014.

Bortset fra ovennævnte område er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

### **Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af beboelsejendomme, som tidligere har været indregnet som materielle anlægsaktiver, hvor det er ledelsens vurdering, at disse vil sælges i det kommende regnskabsår.

Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>902.342</b>	<b>1.038.228</b>
Af- og nedskrivninger		(144.797)	(111.341)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		(221.480)	0
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(81.245)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>536.065</b>	<b>845.642</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		8.915	33.925
Andre finansielle indtægter		1.031	926
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(136.223)	(104.710)
Andre finansielle omkostninger		<u>(69.335)</u>	<u>(63.737)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>340.453</b>	<b>712.046</b>
Skat af ordinært resultat		<u>(215.042)</u>	<u>(190.420)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>125.411</u></b>	<b><u>521.626</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	226.195
Overført resultat		<u>125.411</u>	<u>295.431</u>
		<b><u>125.411</u></b>	<b><u>521.626</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.917.652	10.749.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.021.447</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b><u>12.939.099</u></b>	<b><u>10.749.040</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>12.939.099</u></b>	 <b><u>10.749.040</u></b>
 Aktiver bestemt for salg		 <u>2.500.000</u>	 <u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Andre tilgodehavender		 476.719	 217.280
Tilgodehavende selskabsskat		<u>41.138</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>517.857</u></b>	<b><u>217.280</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>21.174</u></b>	 <b><u>652.800</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>3.039.031</u></b>	 <b><u>870.080</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>15.978.130</u></b>	 <b><u>11.619.120</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.117.514	2.992.103
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	226.195
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.242.514</u></b>	<b><u>3.343.298</u></b>
Udskudt skat		417.388	161.208
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>417.388</u></b>	<b><u>161.208</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.853.708	4.120.596
Deposita		604.500	604.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>4.458.208</u></b>	<b><u>4.725.096</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	266.000	258.000
Bankgæld		1.503.904	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		457.941	63.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.547.148	2.804.783
Skyldig selskabsskat		0	170.250
Anden gæld		85.027	92.973
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.860.020</u></b>	<b><u>3.389.518</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.318.228</u></b>	<b><u>8.114.614</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>15.978.130</u></b>	<b><u>11.619.120</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.992.103	226.195	3.343.298
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(226.195)	(226.195)
Årets resultat	0	125.411	0	125.411
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.117.514</b>	<b>0</b>	<b>3.242.514</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.408.969	0
Tilgange	4.017.695	1.038.641
Afgange	(2.954.322)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.472.342</b>	<b>1.038.641</b>
Af- og nedskrivninger primo	(659.929)	0
Årets afskrivninger	(127.603)	(17.194)
Tilbageførsel ved afgang	232.842	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(554.690)</b>	<b>(17.194)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.917.652</b>	<b>1.021.447</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	258.000	266.000	3.853.708	2.789.708
Deposita	0	0	604.500	0
	<b>258.000</b>	<b>266.000</b>	<b>4.458.208</b>	<b>2.789.708</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Razz Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.800 t.kr. i ejendomme.

Der er tinglyst realkreditpantebreve i selskabets ejendomme for i alt 5.404 t.kr. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi var ultimo 2015, 14.418 t.kr.

Selskabets bankforbindelse har stillet en tabsgaranti til sikring af selskabets langfristede gældforpligtelser på 2.338 t.kr.