

Schantz Realty ApS

Birketofte 15
3500 Værløse

CVR-nr. 32 27 86 04

Årsrapport 1/1 - 31/12 2015 (6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/5 2016



Birgitte Klausen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsrapport	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Schantz Realty ApS Birketofte 15 3500 Værløse CVR-nr.: 32 27 86 04 Stiftet: 01-07-2009 Hjemsted: Furesø Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Birgitte Klausen
Revision	Revision Nord Bymidten 80 3500 Værløse
Pengeinstitut	Nykredit

LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Schantz Realty ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der 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 2015 - 31. december 2015.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 3. maj 2016

I direktionen:



Birgitte Klausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Schantz Realty ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Schantz Realty ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 fejlinformationen 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Værløse, den 3. maj 2016

Revision Nord

CVR-nr. 16 14 50 84



Jimmy Bergøe
Registreret Revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været begivenheder i år 2015, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold vedrørende år 2015, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2015

Årets resultat udgør kr. -1.225.739. Egenkapitalen udgør kr. 11.903.229.

Årets resultat anses ikke for værende tilfredsstillende.

For at sikre selskabets kapitalforhold har selskabet modtaget koncerntilskud på t. kr. 17.938 fra selskabets moderselskab Schantz Innovation A/S. Moderselskabet har endvidere afgivet støtteerklæring, således at der tilføres selskabet den nødvendige likviditet til sikring af driften i regnskabsåret 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Schantz Realty ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undtagelsesbestemmelser

Selskabet har valgt med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 ikke at oplyse omsætningen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejder. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og selskabsskat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles som forskellen 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 eller under den post, transaktionen vedrører. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttoresultat	-142.275	-156.629
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-320.317	-283.428
Driftsresultat	-462.592	-440.057
Andre finansielle indtægter	300.829	215.435
Andre finansielle omkostninger	-1.391.415	-1.121.039
Resultat før skat	-1.553.178	-1.345.661
Skat af årets resultat	327.439	296.046
Årets resultat	-1.225.739	-1.049.615
 Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-1.225.739	-1.049.615
Disponeret	-1.225.739	-1.049.615

BALANCE PR. 31/12 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	18.974.616	17.636.046
2 Materielle anlægsaktiver	<u>18.974.616</u>	<u>17.636.046</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>18.974.616</u>	<u>17.636.046</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.542.103
Udskudt skatteaktiv	1.490.733	1.163.294
Selskabsskat	0	0
Andre tilgodehavender	199.007	132.728
Periodeafgrænsningsposter	7.731	8.466
Tilgodehavender	<u>1.697.471</u>	<u>6.846.591</u>
Likvide beholdninger	<u>146.172</u>	<u>58.761</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.843.643</u>	<u>6.905.352</u>
AKTIVER	<u><u>20.818.259</u></u>	<u><u>24.541.398</u></u>

BALANCE PR. 31/12 2015

Note	2015	2014
PASSIVER		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	11.778.229	-4.934.520
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
3 EGENKAPITAL	11.903.229	-4.809.520
Udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Realkreditinstitutter	8.900.030	4.383.952
4 Langfristede gældsforpligtelser	8.900.030	4.383.952
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	92.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	312
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	24.859.004
Anden gæld	15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser	15.000	24.966.966
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.915.030	29.350.918
PASSIVER	20.818.259	24.541.398
5 Ejerforhold		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualaktiver og -forpligtelser		

NOTER

1	Afskrivninger	2015	2014			
	Grunde og bygninger	320.317	283.428			
		<u>320.317</u>	<u>283.428</u>			
2	Materielle anlægsaktiver					
			Grunde og bygninger			
	Anskaffelsessum 1. januar 2015		18.750.211			
	Årets tilgang		1.658.887			
	Årets afgang		<u>0</u>			
	Anskaffelsessum 31. december 2015		<u>20.409.098</u>			
	Af-/nedskrivninger 1. januar 2015		1.114.165			
	Af-/nedskrivninger på afh. aktiver		0			
	Årets af- og nedskrivninger		<u>320.317</u>			
	Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.434.482</u>			
	Bogført værdi 31. december 2015		<u>18.974.616</u>			
3	Egenkapital					
		1. januar 2015	Udbetalt udbytte	Modtaget tilskud	Forslag til resultat-disponering	31. december 2015
	Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
	Overført overskud	-4.934.520	0	17.938.488	-1.225.739	11.778.229
	Forslag til udbytte	0	0	0	0	0
		<u>-4.809.520</u>	<u>0</u>	<u>17.938.488</u>	<u>-1.225.739</u>	<u>11.903.229</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser:					
		Gæld 2015	Afdrag 2015	Gæld 2016	Afdrag 2016	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitutter	8.997.499	2.501	8.997.499	0	8.997.499
		<u>8.997.499</u>	<u>2.501</u>	<u>8.997.499</u>	<u>0</u>	<u>8.997.499</u>

NOTER

5 Ejerforhold

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

Schantz Innovation A/S, Birketofte 13-15, 3500 Værløse

6 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 8.997.499, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 18.974.616.

7 Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver:

Ingen

Eventualforpligtelser:

De danske sambeskattede tilknyttede selskaber hæfter solidarisk for skat af sambeskatningen.