

**Schantz Realty ApS**

**Birketofte 15  
3500 Værløse**

**CVR-nr. 32 27 86 04**

**Årsrapport 1/1 - 31/12 2016  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den *31/5* 2017



Birgitte Klausen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12-13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Schantz Realty ApS  
Birketofte 15  
3500 Værløse

CVR-nr.: 32 27 86 04  
Stiftet: 1. juli 2009  
Hjemsted: Furesø  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016

**Direktion**

Birgitte Klausen

**Revisor**

Revision Nord  
Bymidten 80  
3500 Værløse

**Pengeinstitut**

Nykredit

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Schantz Realty ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 31. maj 2017

I direktionen:

  
Birgitte Klausen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

**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 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af regnskaber, 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 selskabet, 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.

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved gennemgangen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Værløse, den 31. maj 2017

**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 2016, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold vedrørende år 2016, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udviklingen i regnskabsåret 2016**

Årets resultat udgør kr. -524.141. Egenkapitalen udgør kr. 11.379.088.

Årets resultat anses ikke for værende tilfredsstillende.

### **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 med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C 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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 m.v. til de danske skattemyndigheder.



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.900 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 driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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

### **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 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 nettorealisation sværdi.

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 nominel 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 finansiel 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 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttoresultat</b>	-229.721	-142.275
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-353.494	-320.317
<b>Resultat af primær drift</b>	-583.215	-462.592
2 Finansielle indtægter	891	300.829
3 Finansielle omkostninger	-90.980	-1.391.415
<b>Resultat før skat</b>	-673.304	-1.553.178
Skat af årets resultat	149.163	327.439
<b>Årets resultat</b>	-524.141	-1.225.739
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-524.141	-1.225.739
<b>Disponeret</b>	-524.141	-1.225.739

## BALANCE PR. 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	19.586.755	18.974.616
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>19.586.755</u>	<u>18.974.616</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>19.586.755</u>	<u>18.974.616</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.754	0
Udskudt skatteaktiv	974.820	1.490.733
Selskabsskat	665.076	0
Andre tilgodehavender	35.960	199.007
Periodeafgrænsningsposter	7.916	7.731
<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.739.526</u>	<u>1.697.471</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>281.812</u>	<u>146.172</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>2.021.338</u>	<u>1.843.643</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>21.608.093</u></u>	<u><u>20.818.259</u></u>

## BALANCE PR. 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	11.254.088	11.778.229
Foreslået udbytte	0	0
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<u>11.379.088</u>	<u>11.903.229</u>
Udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Realkreditinstitutter	8.892.884	8.900.030
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>8.892.884</u>	<u>8.900.030</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.239.871	0
Anden gæld	15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.336.121</u>	<u>15.000</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>10.229.005</u>	<u>8.915.030</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>21.608.093</u>	<u>20.818.259</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Af- og nedskrivninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	Grunde og bygninger	353.494	320.317		
		<u>353.494</u>	<u>320.317</u>		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	891	300.828		
	Øvrige finansielle indtægter	0	1		
		<u>891</u>	<u>300.829</u>		
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	29.740	1.030.360		
	Øvrige finansielle omkostninger	61.240	361.055		
		<u>90.980</u>	<u>1.391.415</u>		
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger		
	Kostpris 1. januar		20.409.098		
	Årets tilgang		965.633		
	Årets afgang		<u>0</u>		
	<b>Kostpris 31. december 2016</b>		<u>21.374.731</u>		
	Af-/nedskrivninger 1. januar		1.434.482		
	Af-/nedskrivninger på afh. aktiver		0		
	Årets af- og nedskrivninger		353.494		
	<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2016</b>		<u>1.787.976</u>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u>19.586.755</u>		
<b>5</b>	<b>Egenkapitalopgørelse</b>				
		Selskabs-	Overført	Foreslået	Egenkapital
		kapital	resultat	udbytte	i alt
	Egenkapital, primo	125.000	11.778.229	0	11.903.229
	Betalt udbytte	0	0	0	0
	Årets resultat	0	-524.141	0	-524.141
	Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>11.254.088</u>	<u>0</u>	<u>11.379.088</u>

## NOTER

### 6 Langfristede gældsforpligtelser:

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>8.990.275</u>	<u>0</u>	<u>8.990.275</u>	<u>8.990.275</u>
	<u>8.990.275</u>	<u>0</u>	<u>8.990.275</u>	<u>8.990.275</u>

### 7 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 8.990.275, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.586.755.

### 8 Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Eventualaktiver:

Ingen

#### Eventualforpligtelser:

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