

Schantz Realty ApS

Birketofte 15
3500 Værløse

CVR-nr. 32 27 86 04

Årsrapport 1/1 - 31/12 2017 (8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21/ 2 2018

Jens Bødtcher-Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Schantz Realty ApS
Birketoften 15
3500 Værløse

CVR-nr.: 32 27 86 04
Stiftet: 1. juli 2009
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

Direktion

Birgitte Klausen

Revisor

Revision Nord
Bymidten 80
3500 Værløse

Pengeinstitut

Nykredit
Nordea

LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 15. januar 2018

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 15. januar 2018

Revision Nord

CVR-nr. 16 14 50 84



Jimmy Bergøe
Registreret Revisor
mne12472

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 2017, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold vedrørende år 2017, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2017

Årets resultat udgør kr. -678.638. Egenkapitalen udgør kr. 22.460.292.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på bedre at give et retvisende billede er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændret regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 31. december 2017:
Egenkapitalen forøges med 11.760 t. kr. og udskudt skat forøges med 3.317 t. kr.

For 2016 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøjet med 0 t. kr. og udskudt skat er forøjet med 0 t. kr.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 dagsværdi.

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. 13.200 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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 nettorealisationsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttoresultat	-393.561	-229.721
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-372.807	-353.494
Resultat af primær drift	<u>-766.368</u>	<u>-583.215</u>
2 Finansielle indtægter	3.393	891
3 Finansielle omkostninger	-107.031	-90.980
Resultat før skat	<u>-870.006</u>	<u>-673.304</u>
Skat af årets resultat	191.368	149.163
Årets resultat	<u><u>-678.638</u></u>	<u><u>-524.141</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-678.638	-524.141
Disponeret	<u><u>-678.638</u></u>	<u><u>-524.141</u></u>

BALANCE PR. 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	34.550.000	19.586.755
4 Materielle anlægsaktiver	<u>34.550.000</u>	<u>19.586.755</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>34.550.000</u>	<u>19.586.755</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	494.727	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	55.754
Udskudt skatteaktiv	0	974.820
Selskabsskat	690.816	665.076
Andre tilgodehavender	0	35.960
Periodeafgrænsningsposter	12.207	7.916
Tilgodehavender	<u>1.197.750</u>	<u>1.739.526</u>
Likvide beholdninger	<u>203.292</u>	<u>281.812</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.401.042</u>	<u>2.021.338</u>
AKTIVER	<u><u>35.951.042</u></u>	<u><u>21.608.093</u></u>

BALANCE PR. 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	11.759.842	0
Overført resultat	10.575.450	11.254.088
Foreslået udbytte	0	0
5 EGENKAPITAL	<u>22.460.292</u>	<u>11.379.088</u>
Udskudt skat	2.841.506	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.841.506</u>	<u>0</u>
Realkreditinstitutter	8.873.345	8.892.884
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.873.345</u>	<u>8.892.884</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.707	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.649	81.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	321.711	1.239.871
Anden gæld	1.038.048	15.000
Periodeafgrænsningsposter	398.784	0
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.775.899</u>	<u>1.336.121</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>10.649.244</u>	<u>10.229.005</u>
PASSIVER	<u>35.951.042</u>	<u>21.608.093</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

NOTER

1 Af- og nedskrivninger	2017	2016
Grunde og bygninger	372.807	353.494
	<u>372.807</u>	<u>353.494</u>
2 Finansielle indtægter	2017	2016
Renter tilknyttede virksomheder	3.393	891
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	<u>3.393</u>	<u>891</u>
3 Finansielle omkostninger	2017	2016
Renter tilknyttede virksomheder	46.604	29.740
Øvrige finansielle omkostninger	60.427	61.240
	<u>107.031</u>	<u>90.980</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar		21.374.731
Årets tilgang		259.332
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>21.634.063</u>
Opskrivning primo		0
Årtes opskrivning		15.076.720
Opskrivning 31. december 2017		<u>15.076.720</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar		1.787.976
Af-/nedskrivninger på afh. aktiver		0
Årets af- og nedskrivninger		372.807
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>2.160.783</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>34.550.000</u>

NOTER

5 Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for opskriv- ninger	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	125.000	11.254.088	0	0	11.379.088
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	11.759.842	0	11.759.842
Årets resultat	0	-678.638	0	0	-678.638
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>10.575.450</u>	<u>11.759.842</u>	<u>0</u>	<u>22.460.292</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser:

	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>8.982.357</u>	<u>11.707</u>	<u>8.970.650</u>	<u>8.923.822</u>
	<u>8.982.357</u>	<u>11.707</u>	<u>8.970.650</u>	<u>8.923.822</u>

7 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 8.982.357, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 34.550.000.

8 Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver:

Ingen

Eventualforpligtelser:

De danske sambeskattede tilknyttede selskaber hæfter solidarisk for skat af sambeskatning-
en.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Bødtcher-Hansen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-643246005402

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2018 kl.: 08:00:09

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.