



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Rantzausgade 36 ApS
Gammel Torv 6, 2., 1457 København

CVR nr. 34462461

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20 /5 2016

Christian Gangsted-Rasmussen

dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10 - 11
Noter	12 - 14

Selskabets adresse

Rantzausgade 36 ApS
c/o Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen
Gammel Torv 6, 2.
1457 København



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Rantzausgade 36 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2016

Direktion

Christian Gangsted-Rasmussen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rantzausgade 36 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rantzausgade 36 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. marts 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR 15 91 56 41

Elan Schapiro
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rantzausgade 36 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendom samt omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af CGR Invest APS koncernen. Moderselskabet CGR Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering, investerings-ejendom".



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde 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 aktivet 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%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter med pant i ejendommen indregnes til statusdagens indfrielsesværdi svarende til kursværdien.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning.....	1.713.076	1.691.576
Andre eksterne omkostninger.....	-682.725	-670.878
Bruttoresultat.....	1.030.351	1.020.698
Personaleomkostninger.....	-34.950	-35.069
Værdiregulering, investeringsejendom.....	3.291.940	3.184.821
Driftsresultat.....	4.287.341	4.170.450
Finansielle indtægter.....	33	139
1 Finansielle omkostninger.....	-376.054	-449.951
Ordinært resultat før skat.....	3.911.320	3.720.638
2 Skat af årets resultat.....	-769.333	-821.777
ÅRETS RESULTAT.....	3.141.987	2.898.861
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat	3.141.987	2.898.861
Disponeret i alt	3.141.987	2.898.861

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	Investeringsejendom.....	30.000.000	26.036.930
	Materielle anlægsaktiver.....	30.000.000	26.036.930
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	30.000.000	26.036.930
	Tilgodehavende for salg.....	1.622	15
	Andre tilgodehavender.....	9.409	15.350
	Forudbetalte omkostninger.....	61.067	25.969
	Tilgodehavender	72.098	41.334
	Likvide beholdninger	930.220	581.151
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.002.318	622.485
	AKTIVER I ALT.....	31.002.318	26.659.415

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2015 kr.	2014 kr.
4	Selskabskapital	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5	Overført resultat	<u>9.088.665</u>	<u>5.946.678</u>
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>9.168.665</u>	<u>6.026.678</u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>2.197.466</u>	<u>1.549.001</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.197.466</u>	<u>1.549.001</u>
	Gæld til kreditinstitutter.....	<u>13.863.175</u>	<u>13.933.123</u>
7	Langfristede gældsforpligtelser	<u>13.863.175</u>	<u>13.933.123</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	356.410	79.385
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.621.646	4.262.281
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	120.868	144.377
	Anden gæld.....	<u>674.088</u>	<u>664.570</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>5.773.012</u>	<u>5.150.613</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>19.636.187</u>	<u>19.083.736</u>
	PASSIVER I ALT	<u>31.002.318</u>	<u>26.659.415</u>

- 8 Eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Ejerforhold



Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1 - Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	214.987	207.300
Renteomkostninger i øvrigt.....	161.067	242.651
	376.054	449.951
2 - Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	120.868	144.377
Regulering af udskudt skat	648.465	677.400
	769.333	821.777
3 - Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	19.009.492	18.805.383
Tilgang	671.130	204.109
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december.....	19.680.622	19.009.492
Værdireguleringer 1. januar.....	7.027.438	3.842.617
Årets værdireguleringer.....	3.291.940	3.184.821
Værdiregulering vedr. afhændede aktiver.....	0	0
Værdireguleringer 31. december.....	10.319.378	7.027.438
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	30.000.000	26.036.930

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Ejendommens lejeindtægter vedrører både bolig og erhvervslejemål.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber. Dette forrentningskrav er på baggrund af ejendommen og dennes beliggenhed fastsat til 3,7%. Ved en ændring af forrentningskravet med +0,25% og -0,25% vil værdien af investeringsejendommen under de nuværende forudsætninger blive formindsket med 1.900 t.kr. henholdsvis forøget med 2.100 t.kr

**Noter - fortsat**

	2015	2014
	kr.	kr.
4 - Selskabskapital		
Saldo 1. januar	80.000	80.000
Saldo 31. december	80.000	80.000

5 - Overført resultat		
Saldo 1. januar	5.946.678	3.047.817
Overført i henhold til resultatdisponering	3.141.987	2.898.861
Saldo 31. december	9.088.665	5.946.678

6 - Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo 1. januar	0	0
Overført i henhold til resultatdisponering.....	0	0
Saldo 31. december	0	0

7 - Langfristede gældsforpligtelser

	2015		2014	
	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld.....	0	13.863.175	13.863.175	13.933.123
	0	13.863.175	13.863.175	13.933.123
Heraf forfalder efter 5 år.....			13.863.175	

8 - Eventualposter m.v.**Vedligeholdelsesforpligtelser**

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 31/12 2015, vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 med et beløb på t.kr. 442 og de i henhold til Boligreguleringslovens § 18 og 18 B ejendommen påhvilende forpligtelser, udgør henholdsvis t.kr. 0 og t.kr. - 628.

Sambeskattede selskaber

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Noter - fortsat

9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 13.863 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.000 t.kr.

10 - Ejerforhold

CGR Invest ApS, Gammeltorv 6, 2, 1457 København K, ejer- og stemmeandel 100%.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Gangsted-Rasmussen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

23-05-2016 kl. 10:32:54 UTC

NEM ID 

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

23-05-2016 kl. 10:37:43 UTC

NEM ID 

Christian Gangsted-Rasmussen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-758492525133

IP: 104.45.86.172

23-05-2016 kl. 11:04:29 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P41KU-QLIPI-JODDS-YUGUH-10530-FDI05

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>