

**Rantzausgade 45 - 47 ApS**

**Baunegårdsvej 4**

**2820 Gentofte**

**CVR-nummer 34 89 99 24**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2016



Søren Tyge Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Rantzausgade 45 - 47 ApS  
Baunegårdsvej 4  
2820 Gentofte

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 34 89 99 24  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

### Direktion

Thomas Bloch-Heby

### Advokat

Advokatfirma Holck-Andersen & Tyge Sørensen  
Nyhavn 6  
1051 København K

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Rantzausgade 45 - 47 ApS.

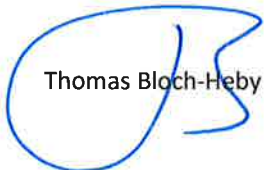
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, 6. april 2016

**Direktionen:**

  
Thomas Bloch-Heby

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Rantzausgade 45 - 47 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Rantzausgade 45 - 47 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 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, at 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 vurderingen 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.

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 6. april 2016

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

  
John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 at blive taget i brug.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter investeringsjendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendommen måles efterfølgende til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investeringsjendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Den anvendte diskonteringsfaktor er fastsat ud fra selskabets krav til forrentning af investeringsjendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens driftsresultat.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>635.973</b>	<b>706</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3.000.000	-1
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.635.973</b>	<b>705</b>
	Finansielle indtægter	16.366	15
1	Finansielle omkostninger	-223.009	-264
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.429.330</b>	<b>456</b>
	Skat af årets resultat	-612.204	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.817.126</b>	<b>455</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	2.817.126	455
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.817.126</b>	<b>455</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
2	Investeringsejendom	18.194.046	15.221
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.194.046</b>	<b>15.221</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.194.046</b>	<b>15.221</b>
	Tilgodehavender fra husleje og forbrug	14.315	19
	Andre tilgodehavender	1.149.153	1.049
	Periodeafgrænsningsposter	1.326	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.164.794</b>	<b>1.068</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.164.794</b>	<b>1.068</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.358.840</b>	<b>16.289</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	5.839.923	3.023
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.139.923</b>	<b>3.323</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.513.885	1.990
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.513.885</b>	<b>1.990</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.601.325	6.879
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.601.325</b>	<b>6.879</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	250.794	239
	Indvendig vedligeholdelse	330.871	297
	Deposita mv.	488.851	485
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.192	23
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.959.999	3.053
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.103.707</b>	<b>4.098</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.218.917</b>	<b>12.967</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.358.840</b>	<b>16.289</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualaktiver		
7	Eventualforpligtelser		
8	Kontraktlige forpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter, tilknyttede virksomheder	44.006	74	
Andre finansielle omkostninger	179.003	190	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>223.009</b>	<b>264</b>	
<b>2 Investeringsjendom</b>			
<p>Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift, herunder direkte administrationsomkostninger. Den anvendte afkastsats udgør 3,60 %. Ved ændring i afkastsatsen vil værdien af investeringsejendommen blive ændret.</p>			
<b>3 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	300	3.023	3.323
Årets resultat	0	2.817	2.817
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300</b>	<b>5.840</b>	<b>6.140</b>
<p>Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.</p>			
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.316.803		5.620

## Noter

---

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at købe, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

### 6 Eventualaktiver

Ingen.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de andre selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 8 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendom med nominelt DKK 8.418.000

Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 18.194.046.

Der er af moderselskab afgivet selvskyldnerkautioner vedrørende gæld til realkreditinstitut.