

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Rantzausminde Ejendomsudvikling ApS

Granvænget 16  
5700 Svendborg

CVR-nr. 35416501

### Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30 / 11 2017

Dirigent  
Jesper Mølgaard



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsregnskabet	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Rantzausminde Ejendomsudvikling 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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

Selskabet har besluttet at fravælge revision. Jeg kan erklære, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. januar 2017

**DIREKTIONEN**



Jesper Mølgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### TIL KAPITALEJEREN I RANTZAUSMINDE EJEDOMSUDVIKLING APS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ranzausminde Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

### DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Svendborg, den 23. januar 2017

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-NR 35 48 61 78



Ole Nielsen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABET**

Rantzausminde Ejendomsudvikling ApS  
Granvænget 16  
5700 Svendborg

**DIREKTION**

Jesper Mølgaard

**REVISION**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
Reg. revisor Kim M. Hansen  
kmh@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabets formål er ejendomsudvikling samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Ingen.

### **USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING**

Ingen.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

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

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I REGNSKABSÅRET 2017**

Ledelsen forventer overskud i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rantzausminde Ejendomsudvikling ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 tilbageførsel som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSE**

#### **ANDEL I RESULTAT FRA ANDRE KAPITALANDELE**

Omfatter selskabets andel i resultatet fra andre kapitalandele.

#### **FINANSIELLE POSTER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

#### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, der 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. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

##### KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Kapitalandel i associeret virksomhed er værdiansat efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr. og eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for opskrivning til dagsværdi.

##### KAPITALANDELE I ANDRE VIRKSOMHEDER

Kapitalandele i andre virksomheder måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres som den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Kapitalandele i andre virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr. og eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for opskrivning til dagsværdi.

#### VAREBEHOLDNINGER

Ejendom til videresalg måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af købsomkostninger.

#### TILGODEHAVENDER

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### UDBYTTE

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle 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 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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 %.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**

No- ter	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andre eksterne omkostninger	-26.673	-12.375
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b>	-26.673	-12.375
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	288	4.185.805
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-14.554</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	-40.939	4.173.430
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-40.939</u></u>	<u><u>4.173.430</u></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Reserve for opskrivning til dagsværdi	0	0
Overført overskud	<u>-144.339</u>	<u>4.072.230</u>
	<u><u>-40.939</u></u>	<u><u>4.173.430</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****AKTIVER**

No- ter	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
3 Kapitalandel i associerede virksomheder	33.337	56.382
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>33.337</u>	<u>56.382</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>	2.250.444	0
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Andre tilgodehavender	164.650	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	23.333	0
	<u>187.983</u>	<u>0</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	1.639.868	4.197.388
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>4.078.295</u>	<u>4.197.388</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>4.111.631</u></u>	<u><u>4.253.770</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4 EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger til dagsværdi	0	0
Overført resultat	3.918.856	4.063.195
Udbytte	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>4.102.256</u>	<u>4.244.395</u>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
2 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>9.375</u>	<u>9.375</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<u>9.375</u>	<u>9.375</u>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>4.111.631</u></u>	<u><u>4.253.770</u></u>
 5 Eventualforpligtelser		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

**1 PERSONALEOMKOSTNINGER**

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

**2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Der skal ikke betales skat af årets resultat.

**3 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

	<u>Kapitalandel i associerede virksomheder</u>
Anskaffelsessum primo	56.382
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	56.382
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	288
Heraf udbetalt som udbytte	-23.333
Værdireguleringer ultimo	-23.045
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.337

Navn og hjemsted	Hjemsted	Ejerandel	Andel i resultat	Andel i egenkapital
<b>Kapitalandel i associerede virksomheder</b>				
Andel i Projekt Hellerup Have ApS	Hellerup	33,3%	288	33.337

**4 EGENKAPITAL**

	Anparts- kapital	Reserve for opskrivninger til dagsværdi	Overført resultat	Udbytte
Egenkapital primo	80.000	0	4.063.195	101.200
Udbetalt udbytte	0	0	0	-101.200
Årets resultat	0	0	-144.339	103.400
Egenkapital ultimo	80.000	0	3.918.856	103.400

**5 EVENTUALFORPLIGTELSER**

Der er ingen eventualforpligtelser.