



Rantzausgade 56 ApS

Østrupvej 29
5210 Odense NV
CVR-nr. 89332915

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.06.2020

Torben Tveskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rantzaugade 56 ApS

Østrupvej 29

5210 Odense NV

CVR-nr.: 89332915

Stiftelsesdato: 01.12.1979

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Torben Tveskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Rantzausgade 56 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.06.2020

Direktion

Torben Tveskov

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Rantzausgade 56 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Rantzausgade 56 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 04.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggevirksomhed, projektudvikling, handel med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 2.045 t.kr. mod 2.041 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.076 t.kr. mod 1.787 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet, hvorfor ledelsen anser det for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,21%.

Der henvises til regnskabets note 2 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra boligejendomme, og at lejere har indbetalt deposita og forudbetalt husleje til sikkerhed for lejeindbetalingerne.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.045.416	2.041.292
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		289.681	0
Driftsresultat		2.335.097	2.041.292
Andre finansielle indtægter	1	524.438	472.776
Andre finansielle omkostninger		(198.354)	(222.862)
Resultat før skat		2.661.181	2.291.206
Skat af årets resultat		(585.460)	(504.065)
Årets resultat		2.075.721	1.787.141
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.075.721	1.787.141
Resultatdisponering		2.075.721	1.787.141

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		42.593.200	42.158.270
Materielle aktiver	2	42.593.200	42.158.270
Anlægsaktiver		42.593.200	42.158.270
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.032.837	17.843.507
Andre tilgodehavender		17.895	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.683
Tilgodehavender		19.050.732	17.849.190
Omsætningsaktiver		19.050.732	17.849.190
Aktiver		61.643.932	60.007.460

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		335.000	335.000
Overført overskud eller underskud		38.121.569	36.045.848
Egenkapital		38.456.569	36.380.848
Udskudt skat		5.719.625	5.649.143
Hensatte forpligtelser		5.719.625	5.649.143
Gæld til realkreditinstitutter		15.410.868	15.774.066
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.410.868	15.774.066
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	355.466	348.090
Bankgæld		95	13
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		228.085	422.229
Skyldig selskabsskat		514.978	499.644
Anden gæld		958.246	933.427
Kortfristede gældsforpligtelser		2.056.870	2.203.403
Gældsforpligtelser		17.467.738	17.977.469
Passiver		61.643.932	60.007.460
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	335.000	36.045.848	36.380.848
Årets resultat	0	2.075.721	2.075.721
Egenkapital ultimo	335.000	38.121.569	38.456.569

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	515.026	455.373
Øvrige finansielle indtægter	9.412	17.403
	524.438	472.776

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.390.920
Tilgange	145.249
Kostpris ultimo	16.536.169
Dagsværdireguleringer primo	25.767.350
Årets dagsværdireguleringer	289.681
Dagsværdireguleringer ultimo	26.057.031
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.593.200

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investerings ejendommene består af ejendomme på i alt 2.198 m² der udlejes til private samt erhvervsudlejning og er beliggende i København N (2200) på henholdsvis Jesper Brochmands Gade 9, Jesper Brochmands Gade 7 og Rantzausgade 56. Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet er fastsat til 5,21% (31.12.2018: 5,21%). Investerings ejendommene er værdiansat til en værdi på 19.378 kr./m².

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,21%:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
5,75%	38.680.759	42.593.200	(3.912.441)
5,50%	40.396.559	42.593.200	(2.196.641)
5,21%	42.593.200	42.593.200	0
5,00%	44.342.899	42.593.200	1.749.699
4,75%	46.627.622	42.593.200	4.034.422

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	355.466	348.090	15.410.868	13.981.048
	355.466	348.090	15.410.868	13.981.048

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TG 2010 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstsatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.766 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 42.593 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv..

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.