

Bygning 109 ApS

Krogsbækvej 11, 2610 Rødovre

Årsrapport for 2014/15

CVR-nr. 35 22 85 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 08/10 2015

Dirigent: Henrik Fuchs

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2014 - 30. april 2015	7
Balance pr. 30. april 2015	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 for Bygning 109 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 22. september 2015

Direktion

Henrik Fuchs Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bygning 109 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bygning 109 ApS for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringsted, den 22. september 2015

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bygning 109 ApS Krogsbækvej 11 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 35 22 85 00 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Rødovre
Direktion	Henrik Fuchs Rasmussen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Nykredit Torvet 21 4600 Køge
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Concare Holding ApS

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Bygning 109 ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på kr. 801.317, og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.424.144.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014/15 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. maj 2014 - 30. april 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/2015</u> kr.	<u>2013/2014</u> kr.
Nettoomsætning		1.244.400	796.400
Produktionsomkostninger		<u>-119.519</u>	<u>-51.589</u>
Bruttoresultat		1.124.881	744.811
Administrationsomkostninger		<u>-7.576</u>	<u>-17.038</u>
Resultat af ordinær primær drift		1.117.305	727.773
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>59.417</u>
Resultat før finansielle poster		1.117.305	787.190
Finansielle indtægter		1.035	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-69.783</u>	<u>-59.923</u>
Resultat før skat		1.048.557	727.267
Skat af årets resultat	2	<u>-247.240</u>	<u>-184.440</u>
Årets resultat		801.317	542.827
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.345	0
Overført overskud		<u>754.972</u>	<u>542.827</u>
		801.317	542.827

Balance pr. 30. april 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.570.000	3.570.000
Materielle anlægsaktiver	3	3.570.000	3.570.000
Anlægsaktiver i alt		3.570.000	3.570.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.776	0
Periodeafgrænsningsposter		1.723	8.918
Tilgodehavender		35.499	8.918
Likvide beholdninger		167.385	266.262
Omsætningsaktiver i alt		202.884	275.180
Aktiver i alt		3.772.884	3.845.180

Balance pr. 30. april 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		46.345	0
Overført resultat		1.297.799	542.827
Egenkapital	4	1.424.144	622.827
Hensættelse til udskudt skat		2.117	13.072
Hensatte forpligtelser i alt		2.117	13.072
Gæld til realkreditinstitutter		1.130.257	0
Langfristede gældsforpligtelser		1.130.257	0
Gæld til realkreditinstitutter		61.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.284	454.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.913.724
Selskabsskat		429.563	171.368
Anden gæld		702.919	669.871
Kortfristede gældsforpligtelser		1.216.366	3.209.281
Gældsforpligtelser i alt		2.346.623	3.209.281
Passiver i alt		3.772.884	3.845.180
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	57.224
Andre finansielle omkostninger	49.511	2.699
Kursreguleringer omkostninger	<u>20.272</u>	<u>0</u>
	<u>69.783</u>	<u>59.923</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	258.195	171.368
Årets udskudte skat	<u>-10.955</u>	<u>13.072</u>
	<u>247.240</u>	<u>184.440</u>

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2014	<u>3.510.583</u>
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2015	<u>3.510.583</u>
Værdireguleringer 1. maj 2014	<u>59.417</u>
Værdireguleringer 30. april 2015	<u>59.417</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015	<u>3.570.000</u>

Vejret gennemsnit af anvendt dikskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendom udgør 6 %.

Den offentlige samlede ejendomsvurdering pr. 1/10-14 andrager kr. 980.000.

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2014	80.000	0	542.827	622.827
Årets resultat	<u>0</u>	<u>46.345</u>	<u>754.972</u>	<u>801.317</u>
Egenkapital 30. april 2015	<u>80.000</u>	<u>46.345</u>	<u>1.297.799</u>	<u>1.424.144</u>

Noter til årsrapporten

5 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.191, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2015 udgør t.kr. 3.570.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Fuchs Rasmussen, Limbowa 7, 05-825 Direktør i Concare Holding ApS
Czarny Las, Grodzisk, Polen

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Concare Ejendomme Holding ApS, Humleorevej 10, 4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygning 109 ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014/15 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger 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

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdien af ejendommen opgøres på en afkastbaseret metode. Værdien opgøres med baggrund i markedsløjen i området, og ejendommens forventede driftsafkast (afkast før renter). Forrentningskrav er fastsat til 5 %. Der har ikke været anvendt ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

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