



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR DK 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

ApS af 1.1.2007

Svanevej 10
6100 Haderslev

Årsrapport for 2014
8. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20/5 2015

Ole Holme Nielsen
dirigent

CVR-nr. 29 83 37 53

Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder
Aabenraa

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2014 - 31/12-2014	11
Balance pr. 31/12-2014	12
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS af 1.1.2007 Svanevej 10 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 29 83 37 53
	Hjemstedskommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter, investering i fast ejendom.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Direktion	Ole Holme Nielsen Claus Griepentrog
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom.

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og der er et positivt resultat, hvilket anses som tilfredsstillende.

Det fremgår af den efterfølgende balance, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen reetableres via de kommende års indtjening.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer, at der også skabes overskud de kommende år. På den baggrund forventer ledelsen, at den tabte selskabskapital kan reetableres gennem overskudsgivende drift i løbet af de kommende år. Alternativt kan et salg af selskabets ejendom komme på tale.

Ledelsen er som hidtil indstillet på at understøtte selskabet, herunder med den nødvendige likviditet.

I øvrigt henvises til note 6 vedrørende going concern.

Særlige risici

Bortset fra risiko, der kan opstå som følge af ændringer i markedet, herunder konjunkturændringer i den almindelige samfundsudvikling, anses selskabet ikke for at være udsat for særlige risici.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2014 - 31/12-2014 for ApS af 1.1.2007.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2014 - 31/12-2014.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 20. maj 2015

Direktion

Ole Holme Nielsen

Claus Griepentrog



Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i ApS af 1.1.2007

Vi har udført review af årsregnskabet for ApS af 1.1.2007 for regnskabsåret 1/1-2014 - 31/12-2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. 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 skal udtrykke 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. 31/12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2014 - 31/12-2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 6 samt ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at en forudsætning for fortsat drift er, at virksomheden skaber indtjening samt at der eventuelt tilføres ny kapital.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

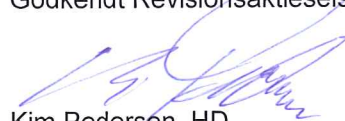
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 20. maj 2015

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og 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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter mv.

Lejeindtægten mv. indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til forsikringer, skatter og forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og -omkostninger

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen (9,5%) beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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. 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 23,5%.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2014-31.12.2014

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	150.516	147.659
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	150.516	147.659
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4.373	-1.405
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	154.889	146.254
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	905
Andre finansielle omkostninger	-87.570	-88.796
RESULTAT FØR SKAT	67.319	58.363
2 Skat af årets resultat	-19.520	-11.295
ÅRETS RESULTAT	47.799	47.068
 RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år	-354.266	-401.334
Årets resultat	47.799	47.068
Til disposition	-306.467	-354.266
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	-306.467	-354.266
Disponeret i alt	-306.467	-354.266

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.726.883	1.700.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	1.726.883	1.700.000
Anlægsaktiver i alt	1.726.883	1.700.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	12.236	12.334
Udskudt skatteaktiv	71.532	91.052
Periodeafgrænsningsposter	6.250	6.250
Tilgodehavender i alt	90.018	109.636
Omsætningsaktiver i alt	90.018	109.636
AKTIVER I ALT	1.816.901	1.809.637

Balance pr. 31. december 2014

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat	-306.467	-354.266
4 Egenkapital i alt.....	-181.467	-229.266
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	1.163.741	1.208.192
Kreditinstitutter i øvrigt	176.546	220.601
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.340.287	1.428.793
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	80.756	80.968
Kreditinstitutter i øvrigt	142.967	153.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.847	50.773
Øvrig gæld.....	368.511	324.853
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	658.081	610.110
Gældsforpligtelser i alt.....	1.998.368	2.038.903
PASSIVER I ALT.....	1.816.901	1.809.637
6 Supplerende oplysninger		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 1.300 (nom. restgæld t.kr. 1.204) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.700 pr. 31. december 2014.
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nom. T.kr. 500 (nom. restgæld t.kr. 217) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.700 pr. 31. december 2014.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2014 Kr.	2013 Kr.	
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser			
Værdiregulering ejendom.....	0	0	
Værdiregulering prioritetsgæld.....	4.373	-1.405	
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser i alt.....	4.373	-1.405	
2 Årets skatter			
Udskudt skat af årets resultat.....	-16.476	-9.248	
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	-3.044	-2.047	
Årets skatter i alt	-19.520	-11.295	
3 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		1.902.876	
Tilgang i årets løb.....		26.883	
Afgang i årets løb.....		0	
Kostpris, ultimo.....		1.929.759	
Opskrivninger, primo		-202.876	
Opskrivninger, ultimo		-202.876	
Regnskabsmæssig værdi.....		1.726.883	
4 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	-354.266	47.799	-306.467
Egenkapital i alt.....	-229.266	47.799	-181.467

Anpartskapitalen består af aktier á 500 kr. eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.018.181 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet. Beløbet fordeler sig således på de forskellige gældsposter:

Prioritetsgæld,	kr. 999.017
Valutalån,	kr. 19.164
I alt,	kr. 1.018.181

Noter

Note	2014 Kr.	2013 Kr.
<p>6 Supplerende oplysninger Going Concern</p> <p>Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at der skabes positiv indtjening i selskabet samt at den fornødne likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabets ledelse vurderer, at der i det kommende år ikke vil være behov for væsentlige likviditetskrævende omkostninger til vedligeholdelse og lignende. Selskabets likviditetsbehov i det kommende år vil således i al væsentlighed hidrøre fra selskabets løbende driftsomkostninger. Selskabets ledelse vurderer på den baggrund, at selskabet i det kommende år vil have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab i form af likvide beholdninger og kreditfaciliteter til dækning af den løbende drift, herunder eventuelt understøttelse fra ledelsen.</p>		