



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

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

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

ApS af 1.1.2007

Svanevej 10
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016
10. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 1. juni 2017

Claus Griepentrog
dirigent

CVR-nr. 29 83 37 53

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors reviewerklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016	11
Balance pr. 31/12-2016	12
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og -forpligtelser	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>ApS af 1.1.2007 Svanevej 10 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 29 83 37 53 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsklasse: B Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Ole Holme Nielsen Claus Griepentrog
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på Selskabslovens §119 og forventer, at kapitalen reetableres via de kommende års indtjening.

Begivenheder 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 5 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 1/1-2016 - 31/12-2016 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. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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 1. juni 2017

Direktion

Ole Holme Nielsen

Claus Griepentrog

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i ApS af 1.1.2007

Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for ApS af 1.1.2007 for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016, 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. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 1. juni 2017

Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Eventualaktiver

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af ændring af årsregnskabsloven. Eventualaktiver indregnes, i år og fremover, såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden. Tidligere krævede indregning blot, at fremtidige økonomiske fordele var sandsynlige.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Ejendommens driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer 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 værdipapirer, 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 ændring 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.

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 på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen (9,6%) beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Der er ikke foretaget nogen revurdering for 2016, da vurderingen fra 2015 anses for at være gældende, idet huslejeindtægterne og vedligeholdelsesstanden er på samme niveau, som i 2015.

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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 gældsmetode 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

Anvendt regnskabspraksis

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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%.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
	151.945	164.674
	151.945	164.674
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	21.199
	151.945	185.873
Andre finansielle indtægter	1.105	0
Andre finansielle omkostninger	-74.388	-80.198
	78.662	105.675
2 Skat af årets resultat	-17.126	-23.151
	61.536	82.524
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	61.536	82.524
Disponeret i alt	61.536	82.524

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	1.730.780	1.730.780
Materielle anlægsaktiver i alt	1.730.780	1.730.780
Anlægsaktiver i alt	1.730.780	1.730.780
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	4.771	11.513
Udskudt skatteaktiv	31.255	48.381
Periodeafgrænsningsposter	0	6.250
Tilgodehavender i alt	36.026	66.144
Omsætningsaktiver i alt	36.026	66.144
AKTIVER I ALT	1.766.806	1.796.924

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	0	0
Overført resultat.....	-183.534	-223.944
3 Egenkapital i alt.....	-58.534	-98.944
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.074.164	1.096.433
Kreditinstitutter i øvrigt.....	86.392	130.215
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.160.556	1.226.648
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	86.807	86.912
Kreditinstitutter i øvrigt.....	123.175	144.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.328	29.517
Anden gæld.....	425.475	408.358
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	664.784	669.220
Gældsforpligtelser i alt.....	1.825.340	1.895.868
PASSIVER I ALT.....	1.766.806	1.796.924
5 Supplerende oplysninger		

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 1.300 (nom. restgæld t.kr. 1.117) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.731 pr. 31. december 2016.
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nom. t.kr. 500 (nom. restgæld t.kr. 129) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.731 pr. 31. december 2016.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note		2016 Kr.	2015 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Nedskrivning materielle anlægsaktiver		0	21.199
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....		0	21.199
2 Årets skatter			
Udskudt skat af årets resultat.....		-17.126	-23.151
Årets skatter i alt		-17.126	-23.151
3 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	-223.944	61.536	-162.407
Korrektion til tidligere år	0	-21.127	-21.127
Egenkapital i alt.....	-98.944	40.409	-58.534
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 899 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			
5 Supplerende oplysninger			
Going Concern			
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.			