

651



**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 2015**  
10. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 31/5 2016

Claus Griepentrog  
dirigent

CVR-nr. 29 83 37 53

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors reviewerklæringer .....	6
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2015 - 31/12-2015 .....	10
Balance pr. 31/12-2015 .....	11
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og -forpligtelser .....	13
Noter .....	15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ApS af 1.1.2007 Svanevej 10 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 29 83 37 53
	Hjemstedskommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet omfatter, investering i fast ejendom.
<b>Antal beskæftigede</b>	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
<b>Direktion</b>	Ole Holme Nielsen Claus Griepentrog
<b>Revision</b>	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 1/1-2015 - 31/12-2015 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. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015.

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 2. maj 2016

### 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 1/1-2015 - 31/12-2015, 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. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

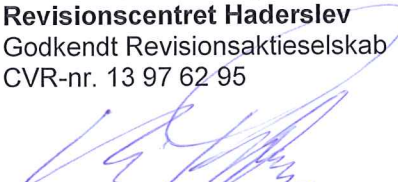
### Supplerende oplysninger

#### 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.

Haderslev, den 2. maj 2016

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

  
Kim Pedersen, HD  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for 2015 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 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 og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Der er ikke foretaget nogen revurdering for 2015, da revurderingen fra 2014 anses for at være gældende, idet huslejeindtægterne og vedligeholdelsesstanden er på samme niveau, som i 2014.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
	<b>164.674</b>	<b>150.516</b>
	<b>164.674</b>	<b>150.516</b>
1	21.199	4.373
	<b>185.873</b>	<b>154.889</b>
	-80.198	-87.570
	<b>105.675</b>	<b>67.319</b>
2	-23.151	-19.520
	<b>82.524</b>	<b>47.799</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Det disponible beløb udgør:		
	-306.467	-354.266
	82.524	47.799
	<b>-223.944</b>	<b>-306.467</b>
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
	-223.944	-306.467
	<b>-223.944</b>	<b>-306.467</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	1.730.780	1.726.883
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.730.780</b>	<b>1.726.883</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.730.780</b>	<b>1.726.883</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	11.513	12.236
Udskudt skatteaktiv .....	48.381	71.532
Periodeafgrænsningsposter .....	6.250	6.250
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>66.144</b>	<b>90.018</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>66.144</b>	<b>90.018</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.796.924</b>	<b>1.816.901</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	0	0
Overført resultat.....	-223.944	-306.467
<b>4 Egenkapital i alt.....</b>	<b>-98.944</b>	<b>-181.467</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.096.433	1.163.741
Kreditinstitutter i øvrigt.....	130.215	176.546
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.226.648</b>	<b>1.340.287</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	86.912	80.756
Kreditinstitutter i øvrigt.....	144.434	142.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.517	65.847
Øvrig gæld.....	408.358	368.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>669.220</b>	<b>658.081</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.895.868</b>	<b>1.998.368</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>1.796.924</b>	<b>1.816.901</b>
<b>6 Supplerende oplysninger</b>		

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev t.kr. 1.300 (nom. restgæld t.kr. 1.161) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.731 pr. 31. december 2015.
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev nom. t.kr. 500 (nom. restgæld t.kr. 173) med pant i ejendommen Slagtergade 75, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør t.kr. 1.731 pr. 31. december 2015.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

## Noter

Note		2015 Kr.	2014 Kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>			
Værdiregulering ejendom.....		0	0
Værdiregulering prioritetsgæld.....		21.199	4.373
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser i alt.....		<u>21.199</u>	<u>4.373</u>
<b>2 Årets skatter</b>			
Udskudt skat af årets resultat.....		-23.151	-19.520
Årets skatter i alt .....		<u>-23.151</u>	<u>-19.520</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
			Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....			1.929.759
Tilgang i årets løb.....			3.897
Afgang i årets løb .....			0
Kostpris, ultimo.....			<u>1.933.656</u>
Nedskrivninger, primo .....			-202.876
Nedskrivninger, ultimo.....			<u>-202.876</u>
Regnskabsmæssig værdi.....			<u>1.730.780</u>
<b>4 Egenkapital</b>			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	-306.467	82.524	-223.944
Egenkapital i alt.....	<u>-181.467</u>	<u>82.524</u>	<u>-98.944</u>

Anpartskapitalen består af aktier á 500 kr eller multipla heraf.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 944 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.

## Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<p><b>6 Supplerende oplysninger</b>  <b>Going Concern</b>                      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>		