


ERHVERVS-
STYRELSEN

100273 ApS
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR nummer 25 97 02 25

Årsrapport
1. januar – 31. december 2015
(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/3 2016



Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer**
FSR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	100273 ApS Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 25 97 02 25
Direktion	Jens Morten Hansen
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for **100273 ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

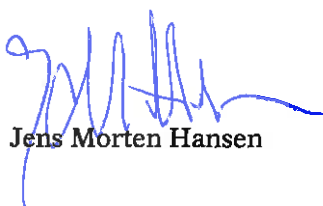
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11. marts 2016

Direktion



Jens Morten Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejeren af 100273 ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 100273 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 11. marts 2016

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54



Jørgen Sig Pedersen
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 358, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Generelt

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsjendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

- Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkast-baseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Pantebreve der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Bruttoresultat	218.581	107.261
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.602	27.893
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	7.682	-18.571
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	280.509	274.766
Finansielle indtægter	31.124	31.124
Andre finansielle omkostninger	-128.737	-163.295
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	412.761	259.178
1 Skat af årets resultat	-55.058	5.629
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	357.703	264.807
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	280.509	274.766
Overført til næste år	77.194	-9.959
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	357.703	264.807
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme	5.175.000	5.175.000
Materielle anlægsaktiver	5.175.000	5.175.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.791.344	1.510.835
Værdipapirer	0	373.930
Finansielle anlægsaktiver	1.791.344	1.884.765
ANLÆGSAKTIVER	6.966.344	7.059.765
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	15.899	34.289
Udskudt skatteaktiv	0	23.079
Tilgodehavender	15.899	57.368
Værdipapirer	373.930	0
Værdipapirer og kapitalandele	373.930	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	389.829	57.368
AKTIVER	7.356.173	7.117.133

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	651.344	370.835
Overført til næste år	602.730	525.536
3 EGENKAPITAL	1.379.074	1.021.371
Udskudt skat	31.979	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	31.979	0
Prioritetsgæld	3.740.221	3.822.675
Gæld til pengeinstitutter	422.796	531.880
Deposita	176.900	172.094
Anden gæld	1.131.663	1.086.663
4 Langfristede gældsforpligtelser	5.471.580	5.613.312
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	199.411	197.653
Gæld til pengeinstitutter	222.727	228.941
Anden gæld	51.402	55.856
Kortfristede gældsforpligtelser	473.540	482.450
GÆLD	5.945.120	6.095.762
PASSIVER	7.356.173	7.117.133
5 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	29.095	-5.629
Regulering af tidligere års skat	25.963	0
	<u>55.058</u>	<u>-5.629</u>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.390.422
Tilgang		-3.602
		<u>4.386.820</u>
Kostpris ultimo		4.386.820
Opskrivninger, primo		784.578
Årets opskrivninger		3.602
		<u>788.180</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>5.175.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 4.900.000.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,25-7,50% pr. 31/12 2015.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	370.835	280.509	651.344
Overført til næste år	525.536	77.194	602.730
	<u>1.021.371</u>	<u>357.703</u>	<u>1.379.074</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.741.392	3.814.993	74.772	3.226.164
Gæld til pengeinstitutter	533.035	533.035	110.239	0
Deposita	191.300	191.300	14.400	176.900
Anden gæld	1.131.663	1.131.663	0	0
	<u>5.597.390</u>	<u>5.670.991</u>	<u>199.411</u>	<u>3.403.064</u>

5 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld kr. 3.896.842 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 kr. 5.175.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 865.907 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 530.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på kr. 2.100.000.