

Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS

Dragsbækvej 45, 7700 Thisted

CVR-nr. 26 17 81 85

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2017.

Steen Tinggaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 18. november 2016

Direktion

Peter Bojsen Jensen

Søren Borggaard Kristensen

Henrik Tinggaard

Lars Ulrik Malle

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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

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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Thisted, den 18. november 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor

Niels Brandt
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS Dragsbækvej 45 7700 Thisted
	CVR-nr.: 26 17 81 85 Hjemsted: Thisted Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Peter Bojsen Jensen Søren Borggaard Kristensen Henrik Tinggaard Lars Ulrik Malle
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Thy A/S Dragsbækvej 45, 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 709 t.kr. mod 651 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 179 t.kr. mod -1.999 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt over halvdelen af sin egenkapital. Kapitalen forventes reetableret i kommende år via egen indtjening.

Endvidere har moderselskabet givet tilsagn om at stille den fornødne kapital til rådighed for selskabet, alternativt tilføre yderligere kapital.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fælles omkostninger, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Anpartsselskabet af 15. maj 2001 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	709.213	651.330
Værdiregulering af investeringsejendomme	-121.562	-2.672.256
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.765	-15.765
Driftsresultat	571.886	-2.036.691
Andre finansielle indtægter	11	788
2 Øvrige finansielle omkostninger	-341.785	-531.426
Resultat før skat	230.112	-2.567.329
3 Skat af årets resultat	-50.625	568.263
Årets resultat	179.487	-1.999.066
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	179.487	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.999.066
Disponeret i alt	179.487	-1.999.066

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.925	15.765
5 Investeringsejendomme	11.680.000	11.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.734.925</u>	<u>11.515.765</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.734.925</u>	<u>11.515.765</u>
Omsætningsaktiver		
6 Udskudte skatteaktiver	428.609	479.234
Andre tilgodehavender	0	120.000
Tilgodehavender i alt	<u>428.609</u>	<u>599.234</u>
Likvide beholdninger	<u>15.614</u>	<u>20.348</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>444.223</u>	<u>619.582</u>
Aktiver i alt	<u>12.179.148</u>	<u>12.135.347</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Overført resultat	-4.176.700	-4.356.187
Egenkapital i alt	<u>-3.876.700</u>	<u>-4.056.187</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.034.142	9.211.437
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.034.142</u>	<u>9.211.437</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	180.182	178.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.712	15.990
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.358.927	6.254.138
Anden gæld	479.885	531.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.021.706</u>	<u>6.980.097</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.055.848</u>	<u>16.191.534</u>
 Passiver i alt	<u>12.179.148</u>	<u>12.135.347</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014/15	300.000	-2.357.121	-2.057.121
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.999.066	-1.999.066
Egenkapital 1. oktober 2015	300.000	-4.356.187	-4.056.187
Årets overførte overskud eller underskud	0	179.487	179.487
	300.000	-4.176.700	-3.876.700

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt over halvdelen af sin egenkapital. Kapitalen forventes reetableret i kommende år via egen indtjening.

Endvidere har moderselskabet givet tilsagn om at stille den fornødne kapital til rådighed for selskabet, alternativt tilføre yderligere kapital.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	245.622	262.773
Andre finansielle omkostninger	96.163	268.653
	<u>341.785</u>	<u>531.426</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-54.057
Årets regulering af udskudt skat	50.625	-514.206
	<u>50.625</u>	<u>-568.263</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>78.825</u>
Kostpris 1. oktober 2015		78.825
Tilgang		54.925
Kostpris 30. september 2016		<u>133.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		63.060
Årets afskrivninger		15.765
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>78.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>54.925</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	17.408.174	17.272.604
Tilgang i årets løb	<u>299.649</u>	<u>135.570</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>17.707.823</u>	<u>17.408.174</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	-5.908.174	-2.772.604
Årets regulering til dagsværdi	<u>-119.649</u>	<u>-3.135.570</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>-6.027.823</u>	<u>-5.908.174</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>11.680.000</u>	<u>11.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,00
------------------------------------	------

6. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2015	479.234	-34.972
Udskudt skat af årets resultat	<u>-50.625</u>	<u>514.206</u>
	<u>428.609</u>	<u>479.234</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	394.071	442.054
Fremført underskud fra tidligere år	<u>34.538</u>	<u>37.180</u>
	<u>428.609</u>	<u>479.234</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	180.182	6.564.611	9.214.324	9.390.157
	180.182	6.564.611	9.214.324	9.390.157

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.214 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 11.680 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Thy A/S som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.