

Bygning nr. 123 ApS

Krogsbækvej 11, 2610 Rødovre

Årsrapport for 2015/16

CVR-nr. 32 08 51 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9/9 2016

Dirigent: Henrik Fuchs Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016	6
Balance pr. 30. april 2016	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Bygning nr. 123 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. 30. april 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. juni 2016

Direktion

Henrik Fuchs Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bygning nr. 123 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bygning nr. 123 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at [] giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har gentagne gange indberettet forkerte/fejlagtige momsbeløb til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Ringsted, den 27. juni 2016

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bygning nr. 123 ApS Krogsbækvej 11 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 32 08 51 13 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Rødovre
Direktion	Henrik Fuchs Rasmussen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank Brogade 3 4600 Køge
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Concare Holding ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 9. september 2016.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 2.108.316, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 18.157.811.

Selskabet er pr. 1/5 2015 fusioneret med tre søsterselskaber, Bygning 109 ApS, Bygning 110 ApS og Regimentet 5 ApS, hvilket påvirker årets tal, sammenligningstallene dækker alene tallene fra Bygning nr. 123 ApS for 2014/15.

Fusionen er gennemført som en skattefri fusion.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Nettoomsætning		3.347.752	3.541.513
Produktionsomkostninger		-612.449	-2.514.186
Bruttoresultat		2.735.303	1.027.327
Distributionsomkostninger		-11.250	0
Administrationsomkostninger		-878.518	-1.433.658
Resultat af ordinær primær drift		1.845.535	-406.331
Værdireguleringer af investeringsaktiver		854.379	123.499
Resultat før finansielle poster		2.699.914	-282.832
Finansielle indtægter		300.905	289.566
Finansielle omkostninger		-199.162	-210.933
Resultat før skat		2.801.657	-204.199
Skat af årets resultat	1	-693.341	302.763
Årets resultat		2.108.316	98.564
Overført overskud		2.108.316	98.564
		2.108.316	98.564

Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	21.254.249	10.308.970
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		65.528	163.818
Materielle anlægsaktiver	3	21.319.777	10.472.788
Anlægsaktiver i alt		21.319.777	10.472.788
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		306.693	359.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.198.014	8.752.354
Andre tilgodehavender		110.202	1.035.000
Periodeafgrænsningsposter		19.710	10.303
Tilgodehavender		11.634.619	10.156.852
Likvide beholdninger		76.033	85.514
Omsætningsaktiver i alt		11.710.652	10.242.366
Aktiver i alt		33.030.429	20.715.154

Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		335.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		5.099.152	4.865.298
Overført resultat		12.723.659	8.670.014
Egenkapital	4	18.157.811	13.660.312
Hensættelse til udskudt skat		1.644.049	1.317.476
Hensatte forpligtelser i alt		1.644.049	1.317.476
Gæld til realkreditinstitutter		7.794.290	3.654.354
Selskabsskat		438.658	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.232.948	3.654.354
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	431.710	199.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.370.469	234.446
Selskabsskat		0	282.764
Anden gæld		2.341.345	298.283
Deposita		852.097	1.067.919
Kortfristede gældsforpligtelser		4.995.621	2.083.012
Gældsforpligtelser i alt		13.228.569	5.737.366
Passiver i alt		33.030.429	20.715.154
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	438.658	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13.190	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	267.873	-302.763
	<u>693.341</u>	<u>-302.763</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2015	4.071.408
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	5.765.706
Tilgang i årets løb	4.025.000
Kostpris 30. april 2016	<u>13.862.114</u>
Værdireguleringer 1. maj 2015	6.237.562
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	300.194
Årets værdireguleringer	854.379
Værdireguleringer 30. april 2016	<u>7.392.135</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>21.254.249</u>

Vejet gennemsnit af anvendt diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendommene udgør 5,1 %.

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2015	615.700
Kostpris 30. april 2016	<u>615.700</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj 2015	451.882
Årets afskrivninger	98.290
Ned- og afskrivninger 30. april 2016	<u>550.172</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>65.528</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	335.000	5.099.152	10.615.343	16.049.495
Årets resultat	0	0	2.108.316	2.108.316
Egenkapital 30. april 2016	335.000	5.099.152	12.723.659	18.157.811

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2015	Gæld 30. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.853.954	8.226.000	431.710	6.667.438
Selskabsskat	0	438.658	0	0
	3.853.954	8.664.658	431.710	6.667.438

6 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Concare Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.226 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2016 udgør t.kr. 17.954.

Til sikkerhed for tredjemands gæld er der givet ejerpant, t.kr. 19.500, i grunde og bygninger til en bogført værdi på t.kr. 11.100. Gælden udgør t.kr. 15.000.

Der er overfor selskabets pengeinstitut afgivet en såkaldt negativ pledge erklæring, således at selskabet så længe der er et engagement med dette pengeinstitut, ikke må foretage nogen form for pantsætning eller sikkerhedsstillelse til tredjemand i selskabets nuværende eller kommende aktiver i form af fast ejendom eller andre aktiver, medmindre bankens samtykke forinden er indhentet.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Fuchs Rasmussen, Limbowa 7, 05-825 Czarny Las, Grodzisk, Polen

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Concare Ejendomme Holding ApS, Humleorevej 10, 4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygning nr. 123 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets fakturerede husleje. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampanjer m.v. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommens forventede afkast. Vurderingen baseres på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Som en konsekvens af selskabets praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 og for betalte acontoskatter.

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

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.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.