

Slotsherrensvej 411 ApS

Humleorevej 10, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2015/16

CVR-nr. 35 40 60 93

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	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Slotsherrensvej 411 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 kapital ejeren i Slotsherrensvej 411 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Slotsherrensvej 411 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 ikke indberettet korrekt moms i løbet af regnskabsåret eller forrige år, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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	Slotsherrensvej 411 ApS Humbleorevej 10 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 35 40 60 93 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Ringsted
Direktion	Henrik Fuchs Rasmussen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank A/S 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 samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 2.759.671, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.735.676.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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		1.048.650	1.048.650
Produktionsomkostninger		-110.865	-116.985
Bruttoresultat		937.785	931.665
Administrationsomkostninger		-6.080	-6.000
Resultat af ordinær primær drift		931.705	925.665
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.662.481	0
Resultat før finansielle poster		3.594.186	925.665
Finansielle indtægter		28.009	47.563
Finansielle omkostninger		-92.080	-341.587
Resultat før skat		3.530.115	631.641
Skat af årets resultat	1	-770.444	-116.260
Årets resultat		2.759.671	515.381
Overført overskud		2.759.671	515.381
		2.759.671	515.381

Balance pr. 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.990.981	8.128.500
Materielle anlægsaktiver	2	10.990.981	8.128.500
Anlægsaktiver i alt		10.990.981	8.128.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.750	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.242.028	592.000
Periodeafgrænsningsposter		28.626	21.222
Tilgodehavender		1.339.404	613.222
Likvide beholdninger		18.125	163.023
Omsætningsaktiver i alt		1.357.529	776.245
Aktiver i alt		12.348.510	8.904.745

Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.655.676	1.896.005
Egenkapital	3	4.735.676	1.976.005
Hensættelse til udskudt skat		869.216	283.470
Hensatte forpligtelser i alt		869.216	283.470
Gæld til realkreditinstitutter		5.855.540	5.843.522
Selskabsskat		190.872	148.473
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.046.412	5.991.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.383	0
Selskabsskat		0	140.667
Anden gæld		684.823	512.608
Kortfristede gældsforpligtelser		697.206	653.275
Gældsforpligtelser i alt		6.743.618	6.645.270
Passiver i alt		12.348.510	8.904.745
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	190.872	148.473
Årets udskudte skat	585.746	-32.213
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6.174	0
	770.444	116.260
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22%/23.5% skat af årets resultat før skat	776.625	148.436
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	0	51
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-32.213
Rente	-6.174	0
Regulering	-7	-14
	770.444	116.260

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsjejen- domme
Kostpris 1. maj 2015	6.840.000
Tilgang i årets løb	200.000
Kostpris 30. april 2016	7.040.000
Værdireguleringer 1. maj 2015	1.288.500
Årets værdireguleringer	2.662.481
Værdireguleringer 30. april 2016	3.950.981
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	10.990.981

Vejet gennemsnit af anvendt diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendommene udgør 8 %.

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	80.000	1.896.005	1.976.005
Årets resultat	0	2.759.671	2.759.671
Egenkapital 30. april 2016	80.000	4.655.676	4.735.676

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2015	Gæld 30. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.855.540	5.855.540	0	5.595.464
Selskabsskat	0	190.872	0	0
	5.855.540	6.046.412	0	5.595.464

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Concare Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.891, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2016 udgør t.kr. 8.329.

Til sikkerhed for tredjemands gæld er der givet ejerpantebrev, kr. 15.000.000, i grunde og bygninger til en bogført værdi på kr. 10.990.981.

Gælden udgør kr. 15.000.000.

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 foretages 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.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Fuchs Rasmussen, Limbowa 7, 05-825 Czarny Las, Grodzisk Mazowiecki, 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 Slotsherrensvej 411 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 omkostning, der afholdes for at opnå nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 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.