

# **Teestrup Bygade 7A ApS**

**Humleorevej 10, Vigersted, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2015/16**

CVR-nr. 35 53 22 50

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

**Dirigent: Henrik Fuchs Rasmussen**

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 Teestrup Bygade 7A 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 Teestrup Bygade 7A ApS*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Teestrup Bygade 7A 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 årsregnskabet 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.

## 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

<b>Selskabet</b>	Teestrup Bygade 7A ApS Humbleorevej 10, Vigersted 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 35 53 22 50 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Ringsted
<b>Direktion</b>	Henrik Fuchs Rasmussen
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Brogade 3 4600 Køge
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Concare Holding ApS
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 9. september 2016.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i ejendomme samt udlejning heraf og andenhermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 993.593, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.453.414.

### **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.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>780.000</b>	<b>927.500</b>
Produktionsomkostninger		-135.117	-242.893
<b>Bruttoresultat</b>		<b>644.883</b>	<b>684.607</b>
Administrationsomkostninger		-156.121	-185.813
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>488.762</b>	<b>498.794</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		819.760	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.308.522</b>	<b>498.794</b>
Finansielle indtægter		5.139	133
Finansielle omkostninger		-39.709	-2.358
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.273.952</b>	<b>496.569</b>
Skat af årets resultat	1	-280.359	-116.748
<b>Årets resultat</b>		<b>993.593</b>	<b>379.821</b>
		<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
		kr.	kr.
Overført overskud		993.593	379.821
		<b>993.593</b>	<b>379.821</b>



## Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.980.420	2.010.660
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>2.980.420</b>	<b>2.010.660</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.980.420</b>	<b>2.010.660</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.250	0
Andre tilgodehavender		0	53.988
Periodeafgrænsningsposter		29.870	17.802
<b>Tilgodehavender</b>		<b>111.120</b>	<b>71.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.514</b>	<b>83.385</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>119.634</b>	<b>155.175</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.100.054</b>	<b>2.165.835</b>

## Balance pr. 30. april 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.373.414	379.821
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.453.414</b>	<b>459.821</b>
Hensættelse til udskudt skat		180.347	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>180.347</b>	<b>0</b>
Selskabsskat		100.012	116.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>100.012</b>	<b>116.748</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.084	45.518
Gæld til tilknyttede virksomheder		983.215	1.236.248
Anden gæld		313.982	307.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.366.281</b>	<b>1.589.266</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.466.293</b>	<b>1.706.014</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.100.054</b>	<b>2.165.835</b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	100.012	116.748
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>180.347</u>	<u>0</u>
	<b><u>280.359</u></b>	<b><u>116.748</u></b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22%/23.5% skat af årets resultat før skat	<u>280.269</u>	<u>116.694</u>
	<b><u>280.269</u></b>	<b><u>116.694</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investeringsjejen- domme</b>
Kostpris 1. maj 2015	<u>2.010.660</u>
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>
Kostpris 30. april 2016	<u>2.160.660</u>
Værdireguleringer 1. maj 2015	0
Årets værdireguleringer	<u>819.760</u>
Værdireguleringer 30. april 2016	<u>819.760</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<b><u>2.980.420</u></b>

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

## 3 Egenkapital

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2015	80.000	379.821	459.821
Årets resultat	<u>0</u>	<u>993.593</u>	<u>993.593</u>
<b>Egenkapital 30. april 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.373.414</u></b>	<b><u>1.453.414</u></b>

## 4 Eventualposter m.v.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## Noter til årsrapporten

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tredjemands gæld er der givet ejerpant stort kr. 15.000.000, i grunde og bygninger med bogført værdi kr. 2.980.420.

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 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.

### 6 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 Teestrup Bygade 7A 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets fakturerede husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal værdi.