

**Teestrup Bygade 7A ApS**  
**Humleorevej 10, Vigersted, 4100 Ringsted**  
**Årsrapport for 2016/17**

**CVR-nr. 35 53 22 50**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31. oktober 2017

dirigent: Henrik Fuchs Rasmussen

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 31. oktober 2017

### Direktion

Henrik Fuchs Rasmussen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Teestrup Bygade 7A ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teestrup Bygade 7A ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, samt ikke indberettet og indbetalt moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Ringsted, den 31. oktober 2017

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

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Teestrup Bygade 7A ApS Humleorevej 10, Vigersted 4100 Ringsted  CVR-nr.: 35 53 22 50 Regnskabsperiode: 1. maj 2016 - 30. april 2017 Hjemsted: Ringsted
<b>Direktion</b>	Henrik Fuchs Rasmussen, direktør
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Torvet 21 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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



## Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	Note	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>765.000</b>	<b>780.000</b>
Produktionsomkostninger		<u>-182.117</u>	<u>-135.117</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>582.883</b>	<b>644.883</b>
Administrationsomkostninger		<u>-144.677</u>	<u>-156.121</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>438.206</b>	<b>488.762</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.459.580</u>	<u>819.760</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.897.786</b>	<b>1.308.522</b>
Finansielle indtægter	1	0	5.139
Finansielle omkostninger	2	<u>-22.409</u>	<u>-39.709</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.875.377</b>	<b>1.273.952</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-415.922</u>	<u>-280.359</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.459.455</u></b>	<b><u>993.593</u></b>
		<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.777.885	0
Overført resultat		<u>-318.430</u>	<u>993.593</u>
		<b><u>1.459.455</u></b>	<b><u>993.593</u></b>

## Balance pr. 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.440.000	2.980.420
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.440.000</b>	<b>2.980.420</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.440.000</b>	<b>2.980.420</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	81.250
Periodeafgrænsningsposter		11.046	29.870
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.046</b>	<b>111.120</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.629</b>	<b>8.514</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.675</b>	<b>119.634</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.453.675</b>	<b>3.100.054</b>

## Balance pr. 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.777.885	0
Overført resultat		1.054.984	1.373.414
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.912.869</b>	<b>1.453.414</b>
Hensættelse til udskudt skat		501.455	180.347
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>501.455</b>	<b>180.347</b>
Selskabsskat		94.814	100.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>94.814</b>	<b>100.012</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.388	69.084
Anden gæld		630.149	1.297.197
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>944.537</b>	<b>1.366.281</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.039.351</b>	<b>1.466.293</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.453.675</b>	<b>3.100.054</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter

	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.118
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>21</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.139</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.314	38.994
Andre finansielle omkostninger	<u>1.095</u>	<u>715</u>
	<b><u>22.409</u></b>	<b><u>39.709</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	94.814	100.012
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>321.108</u>	<u>180.347</u>
	<b><u>415.922</u></b>	<b><u>280.359</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejendomme
		<u>                    </u>
Kostpris 1. maj 2016		<u>2.160.660</u>
Kostpris 30. april 2017		<u>2.160.660</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016		819.760
Årets værdireguleringer		<u>1.459.580</u>
Værdireguleringer 30. april 2017		<u>2.279.340</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>		<b><u>4.440.000</u></b>

Vejet gennemsnit af anvendt diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør 8%

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	80.000	0	1.373.414	1.453.414
Årets opskrivning	0	1.777.885	0	1.777.885
Årets resultat	0	0	-318.430	-318.430
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>1.777.885</b>	<b>1.054.984</b>	<b>2.912.869</b>

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tredjemandsgæld er der givet ejerpant stort kr. 15.000.000, i grunde og bygninger med bogført værdi på kr. 4.440.000.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Fuchs Rasmussen, Platinum Towers Apartments, Ul. Grzybowska 61, A2104, 00-844 Warszawa, 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 2016/17 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 2016/17 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, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 koncernregnskab 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, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.