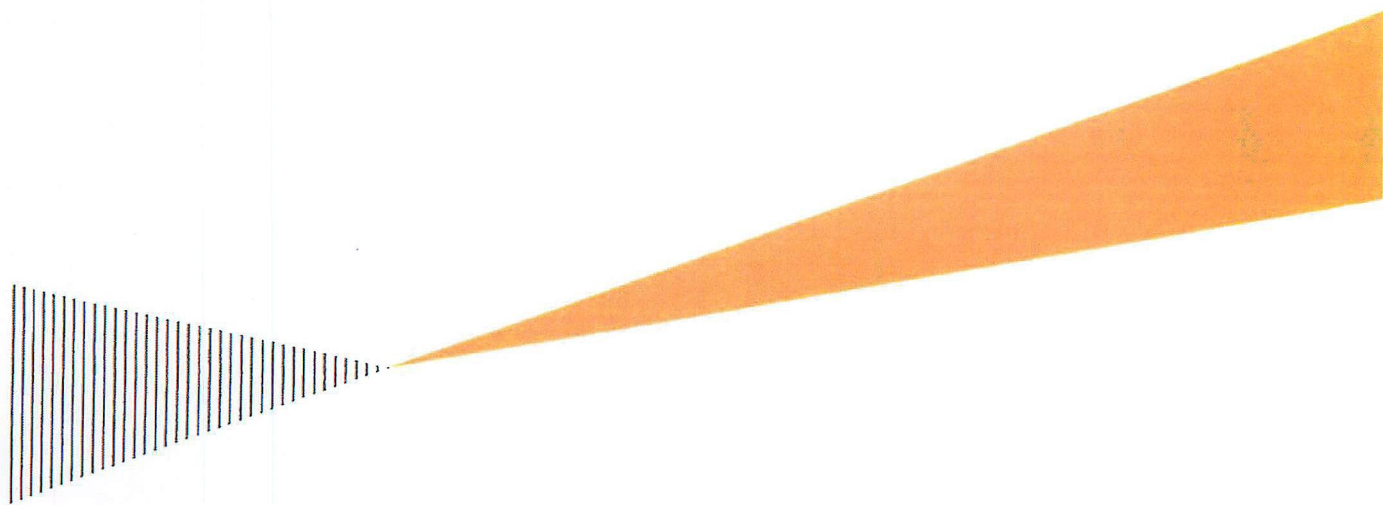


Sakskøbingvej 1, Herning ApS

Th. Nielsens Gade 82, 7400 Herning

CVR-nr. 38 52 33 17




Årsrapport

for perioden 1. maj - 31. december 2015

(8 måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. februar 2016

Som dirigent:


Flemming Bondrop



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. maj - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015 for Sakskøbingvej 1, Herning ApS.

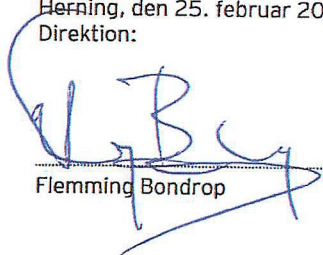
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. februar 2016
Direktion:



Flemming Bondrop

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sakskøbingvej 1, Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sakskøbingvej 1, Herning ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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

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 en 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 en 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015 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.

Herning, den 25. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sakskøbingvej 1, Herning ApS
Adresse, postnr., by	Th. Nielsens Gade 82, 7400 Herning
CVR-nr.	38 52 33 17
Stiftet	15. november 1944
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. maj - 31. december
Direktion	Flemming Bondrop
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, Postboks 360, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter kontorlokaler, produktionslokaler og butikslokaler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.

Ejendommens kapitalværdi er beregnet ved et afkastkrav på 8,75 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 348.639 kr. mod 2.687.525 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 3.064.113 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 8 mdr.	2014/15 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	647.897	600.266
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	647.897	600.266
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.999.095
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-81.662	137.612
	Resultat af primær drift	566.235	3.736.973
	Finansielle omkostninger	-119.131	-267.139
	Resultat før skat	447.104	3.469.834
2	Skat af årets resultat	-98.465	-782.309
	Årets resultat	<u>348.639</u>	<u>2.687.525</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	150.000	900.000
	Overført resultat	<u>198.639</u>	<u>1.787.525</u>
		<u>348.639</u>	<u>2.687.525</u>

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>30/4 2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	<u>14.042.860</u>	<u>13.800.000</u>
		<u>14.042.860</u>	<u>13.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.042.860</u>	<u>13.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	36.535	37.000
	Andre tilgodehavender	197.157	97.497
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.110</u>
		<u>233.692</u>	<u>145.607</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>539.474</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>233.692</u>	<u>685.081</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>14.276.552</u></u>	<u><u>14.485.081</u></u>

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>30/4 2015</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	120.000	120.000
	Overført resultat	2.794.113	2.595.474
	Foreslået udbytte	150.000	900.000
	Egenkapital i alt	<u>3.064.113</u>	<u>3.615.474</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.021.272	1.922.807
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.021.272</u>	<u>1.922.807</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.736.961	7.936.464
		<u>7.736.961</u>	<u>7.936.464</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	374.449	368.476
	Kreditinstitutter i øvrigt	442.993	0
	Gæld til associerede virksomheder	48.330	0
	Anden gæld	426.563	514.767
	Periodeafgrænsningsposter	161.871	127.093
		<u>1.454.206</u>	<u>1.010.336</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.191.167</u>	<u>8.946.800</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.276.552</u>	<u>14.485.081</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2015	120.000	2.595.474	900.000	3.615.474
Årets resultat	0	198.639	150.000	348.639
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-900.000</u>	<u>-900.000</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>120.000</u>	<u>2.794.113</u>	<u>150.000</u>	<u>3.064.113</u>

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sakskøbingvej 1, Herning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Noter

kr.	2015 8 mdr.	2014/15 12 mdr.
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	98.465	782.309
	<u>98.465</u>	<u>782.309</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2015	16.657.239
Tilgange	<u>242.860</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>16.900.099</u>
Værdireguleringer 1. maj 2015	<u>-2.857.239</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-2.857.239</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>14.042.860</u>

4 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (8,75 % for 2015).

Årsregnskab 1. maj - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>30/4 2015</u>
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A- anparter, 1 stk. a nom. 40.000,00 kr.	40.000	40.000
B- anparter, 1 stk. a nom. 40.000,00 kr.	40.000	40.000
C- anparter, 1 stk. a nom. 40.000,00 kr.	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>30/4 2015</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo primo	120.000	120.000	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-1.080.000	0	0
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.940.086 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, i alt 8.111 t.kr., er der afgivet pant på nominel 8.748 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2015 udgør 14.043 t.kr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.