

Behaimstrasse ApS

Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast

CVR-nr. 28 67 50 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Claus Keld Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Behaimstrasse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 24. maj 2016

Direktion

Claus Keld Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Behaimstrasse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Behaimstrasse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til årsrapportens note omkring usikkerheder ved måling af selskabets investeringsejendom, og deraf følgende usikkerhed ved årsrapporten.

Bording, den 24. maj 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Behaimstrasse ApS Lene Haus Vej 15 7430 Ikast CVR-nr.: 28 67 50 03 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Keld Hansen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 17 7441 Bording
Modervirksomhed	Tyld Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Behaimstrasse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Behaimstrasse ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	777.544	343.271
Værdiregulering af investeringsejendomme	88.000	668.000
Driftsresultat	865.544	1.011.271
Andre finansielle indtægter	134	460
Øvrige finansielle omkostninger	-304.458	-417.438
Resultat før skat	561.220	594.293
Skat af årets resultat	-13.900	-103.407
Årets resultat	547.320	490.886
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	547.320	490.886
Disponeret i alt	547.320	490.886

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>30.393.000</u>	<u>30.305.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.393.000</u>	<u>30.305.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.393.000</u>	<u>30.305.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.720	60.486
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>149.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>63.720</u>	<u>209.486</u>
	Likvide beholdninger	<u>469.755</u>	<u>52.060</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>533.475</u>	<u>261.546</u>
Aktiver i alt		<u>30.926.475</u>	<u>30.566.546</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	4.345.112	3.797.791
Egenkapital i alt		4.470.112	3.922.791
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	907.000	893.100
Hensatte forpligtelser i alt		907.000	893.100
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.889.231	17.629.326
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.889.231	17.629.326
	Gæld til pengeinstitutter	0	6.764.613
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.501	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.572.981	1.316.716
	Anden gæld	15.650	40.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.660.132	8.121.329
Gældsforpligtelser i alt		25.549.363	25.750.655
Passiver i alt		30.926.475	30.566.546
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Noter

	2015	2014
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af ejendom beliggende i udlandet		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på baggrund af en ekstern salgsvurdering, understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommen fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. På grundlag af den generelle markedssituation er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.		
På markedet for investeringsejendomme findes der et vist spænd mellem købere og sælgere, hvor afstanden mellem parternes prisforventning kan være store, og omsætningen af investeringsejendomme er forsat på et relativt lavt niveau.		
Ved fastsættelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendom pr. 31/12 2015 er anvendt et afkastkrav på 3%, som er fastsat på baggrund af ledelsens kendskab og forventninger til markedet. Såfremt markedsrenten eller investors afkastkrav ændres med 1 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen ændre sig med + 15.9 til - 7.6 mio. kr.		
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	24.638.945	24.638.945
Kostpris 31. december	24.638.945	24.638.945
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.666.055	4.998.055
Årets regulering til dagsværdi	88.000	668.000
Regulering til dagsværdi 31. december	5.754.055	5.666.055
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.393.000	30.305.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.797.792	3.306.905
Årets overførte overskud eller underskud	<u>547.320</u>	<u>490.886</u>
	<u>4.345.112</u>	<u>3.797.791</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 18.895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.393 t.kr. Selskabet grunde og bygninger er sikkerhedsstillet for egen og søsterselskabers gæld til realkreditinstitutter og pengestitutter, med en samlet restgæld på 152.453 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tyld Holding ApS, CVR-nr. 30077393 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.