Behaimstrasse ApS

CVR-nr. 28 67 50 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2015.

Claus Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Behaimstrasse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 9. juni 2015

Direktion

Claus K Hansen

Jens Torlund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Behaimstrasse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Behaimstrasse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til årsrapportens note omkring usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendomme, og deraf følgende usikkerhed i årsregnskabet.

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.

Bording, den 9. juni 2015

One Revision Vest
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Behaimstrasse ApS Lene Haus Vej 15 7430 Ikast	
	CVR-nr.:	28 67 50 03
	Stiftet:	13. december 2006
	Hjemsted:	Ikast-Brande
	Regnskabsår:	1. januar 2014 - 31. december 2014
Direktion	Claus K Hansen Jens Torlund	
Revision	One Revision Vest, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Roskildevej 17, 7441 Bording	
Modervirksomhed	Tyld Holding ApS Lene haus Vej 15, 7430 Ikast	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af fast ejendom beliggende i udlandet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til særskilt note omkring indregning og måling af selskabets besiddelse og drift af investeringsejendommen beliggende i Tyskland

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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 nettolejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende drift af ejendomme og andre 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.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nettorealisationsværdien 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	**343.271**	**899.916**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	668.000	557.000
	Driftsresultat	**1.011.271**	**1.456.916**
	Andre finansielle indtægter	460	322
	Øvrige finansielle omkostninger	-417.438	-462.666
	Resultat før skat	**594.293**	**994.572**
	Skat af årets resultat	-103.407	-86.606
	Årets resultat	**490.886**	**907.966**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	490.886	907.966
	Disponeret i alt	**490.886**	**907.966**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	30.305.000	29.637.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	30.305.000	29.637.000
	Anlægsaktiver i alt	**30.305.000**	**29.637.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.486	65.462
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	149.000	0
	Tilgodehavender i alt	209.486	65.462
	Likvide beholdninger	52.060	251.118
	Omsætningsaktiver i alt	**261.546**	**316.580**
	Aktiver i alt	**30.566.546**	**29.953.580**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	3.797.791	3.306.906
	Egenkapital i alt	**3.922.791**	**3.431.906**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	893.100	789.693
	Hensatte forpligtelser i alt	**893.100**	**789.693**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.629.326	24.648.226
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.629.326	24.648.226
	Gæld til pengeinstitutter	6.764.613	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.316.716	1.026.166
	Anden gæld	40.000	57.589
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.121.329	1.083.755
	Gældsforpligtelser i alt	**25.750.655**	**25.731.981**
	Passiver i alt	**30.566.546**	**29.953.580**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

6 Nærtstående parter

Noter

	2014	2013

1. 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 relativ lavt niveau.

Ved fastsættelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendom pr. 31/12 2014 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 – 15.1 til + 7,6 mio. kr.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014	125.000	125.000
	125.000	**125.000**

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2014	3.306.905	2.398.940
Årets overførte overskud eller underskud	490.886	907.966
	3.797.791	**3.306.906**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstiturrer, 24.393 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 30.305 t.kr.

Selskabets grunde og bygninger er sikkerhedsstillet for egen og søsterselskabers gæld til realkreditinstitutter samt pengeinstitutter hvor den samlede restgæld udgør 117.753 t.kr. pr. balancedagen.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tyld Holding Aps som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Tyld Holding ApS, Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast