

# **Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21 Odense ApS**

CVR-nr. 29 31 48 10

**Årsrapport**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2015.

---

**John Laursen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. februar 2014 - 31. januar 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21 Odense 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. januar 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 13. marts 2015

### **Direktion**

John Haugaard Laursen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21 Odense ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21 Odense ApS for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 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. januar 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2014 - 31. januar 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.

Aalborg, den 13. marts 2015

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Laursen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21 Odense ApS  
Fåborgvej 11  
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 29 31 48 10  
Stiftet: 26. januar 2006  
Regnskabsår: 1. februar - 31. januar

**Direktion** John Haugaard Laursen

**Revision** Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelse** Nordea, Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Peder Skrams Vej 21 i Odense.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31-01-2015 DKK -381.704. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119, hvilket ledelsen er opmærksom på. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen via fremtidig indtjening.

Såfremt det måtte blive nødvendigt er selskabets kapitalhavere indstillet på at tilføre likviditet til selskabet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peder Skrams Vej 21 Odense 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i de perioder lejen vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatoppgørelse 1. februar - 31. januar

---

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>355.361</b>	<b>486</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-172.376	-172
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>182.985</b>	<b>314</b>
Andre finansielle indtægter	28.757	28
1 Andre finansielle omkostninger	-485.039	-182
<b>Resultat før skat</b>	<b>-273.297</b>	<b>160</b>
2 Skat af årets resultat	57.518	-34
<b>Årets resultat</b>	<b>-215.779</b>	<b>126</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	126
Disponeret fra overført resultat	-215.779	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-215.779</b>	<b>126</b>

## Balance 31. januar

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>4.234.329</u>	<u>4.407</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.234.329</u>	<u>4.407</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.234.329</u></b>	<b><u>4.407</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos Viggo Laursen, Autogummi A/S	528.504	741
	Udsudte skatteaktiver	4.080	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.084</u>	<u>14</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>550.668</u>	<u>755</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>550.668</u></b>	<b><u>755</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.784.997</u></b>	<b><u>5.162</u></b>

## Balance 31. januar

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	-506.704	-291
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-381.704</b>	<b>-166</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	53
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.565.044	2.755
	Gæld til pengeinstitutter	2.218.853	2.029
	Deposita	123.070	162
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.906.967	4.946
	Kortfristet del af langfristet gæld	220.473	216
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.129	18
	Anden gæld	29.132	77
	Periodeafgrænsningsposter	0	18
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	259.734	329
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.166.701</b>	<b>5.275</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.784.997</b>	<b>5.162</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	485.039	182
	<b>485.039</b>	<b>182</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering udskudt skat	-57.518	34
	<b>-57.518</b>	<b>34</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>5.767.890</u>
<b>Kostpris primo</b>		<b>5.767.890</b>
Af- og nedskrivninger primo		1.361.185
Årets afskrivninger		172.376
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>1.533.561</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.234.329</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013		<u>4.750.000</u>
	<u>31/1 2015</u>	<u>31/1 2014</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Anpartskapital primo	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

## Noter

	<u>31/1 2015</u>	<u>31/1 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-290.925	-417
Årets overførte overskud eller underskud	-215.779	126
	<u><b>-506.704</b></u>	<u><b>-291</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.785.517	2.971
Heraf forfalder inden for 1 år	-220.473	-216
	<u><b>2.565.044</b></u>	<u><b>2.755</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.717.020</u>	<u>1.958.937</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.872 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. januar 2015 udgør 4.234 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor følgende selskabers mellemværende med Nordea:

-Viggo Laursen, Autogummi A/S. Selskabets gæld til Nordea udgør pr. 31. januar 2015 i alt tkr. 13.648. Hæftelsen udgør maksimalt tkr. 17.200.

-Michael Drewsensvej 5 ApS. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2015 gæld til Nordea.

-Ejendomsselskabet Fåborgvej 11 Aalborg ApS. Selskabet har ikke pr. 31. januar 2015 gæld til Nordea.

-Ejendomsselskabet Hassellunden 6-8 ApS. Selskabets gæld til Nordea i form af dagsværdi på renteswap udgør pr. 31. januar 2015 tkr. 610. Hæftelsen udgør maskimalt 1 mio. kr.