

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

Erhvervsstyrelsen

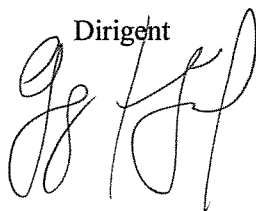
## Ejendomsselskabet Bios ApS

Cvr-nr. 31 34 93 11

### Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12 / 5 2015.

Dirigent



---

KOGTVEDLUND

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>side</b>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsregnskabet	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Ejendomsselskabet BIOS ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

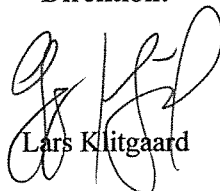
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. april 2015.

**Direktion:**



Lars Klitgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **TIL KAPITALEJERNE I EJENDOMSSELSKABET BIOS APS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet BIOS ApS for regnskabsåret 2014 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 vores revision 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 de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****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.

Svendborg, den 10. april 2015.

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**



Ole Nielsen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSOPLYSNINGER**

Ejendomsselskabet Bios ApS  
Egelundsvej 18, 1. sal  
5250 Odense S

Telefon: 22 888 777

CVR-nr.: 31 34 93 11

Stiftet:

Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**MODERSELSKAB**

Living Holding ApS  
Egelundsvej 18, 1. sal  
5250 Odense S

CVR-nr.: 31 15 30 93

**TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER**

Fjordsgade 17-19 ApS

CVR-nr.: 33 35 44 44

Korsgade 13-17 ApS

CVR-nr.: 29 93 73 97

LKD Berlin ApS

CVR-nr.: 30 35 49 74

**DIREKTION**

Lars Klitgaard

**REVISION**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
Reg. revisor Kim Hansen  
kmh@edelbo.dk

## LEDELSESBERETNING

### **BERETNING**

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2014 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,47 % (5,8 % i 2013)

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Det opnåede resultat er meget tilfredsstillende.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2015**

Der forventes forbedret indtjening.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet BIOS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ejendomsselskabet BIOS ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 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**

#### **NETTOOMSÆTNINGEN**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **RESULTAT TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER**

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af interne avancer/tab.

### **FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCE**

#### **FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Driftsmidler er optaget til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne sker lineært over aktivernes forventede brugstid som er sat til 10 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

### **UDBYTTE**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises en om særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

### **SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER, LANGFRISTEDE**

Hele gælden måles til dagsværdi. Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser på underliggende obligationer.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE I ØVRIGT**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014**

No- ter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	6.876.262	7.060.621
2 Personaleudgifter	-1.993.801	-1.592.036
6 Årets afskrivning driftsmidler og inventar	-4.300	0
6 Avance ved salg af driftsmidler og inventar	0	3.649
Avance ved salg af ejendomme	19.327	1.839.204
6 Værdiregulering, investeringsejendomme	11.430.406	6.407.021
Værdiregulering, gæld til dagsværdi	<u>-4.157.557</u>	<u>2.291.383</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	12.170.336	16.009.841
7 Resultat tilknyttede virksomheder	11.430.337	26.078.076
Hensat til tab på tilknyttede virksomheder	0	-29.836
3 Finansielle indtægter	80.038	26.567.999
4 Finansielle omkostninger	<u>-4.104.504</u>	<u>-5.204.994</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	19.576.207	63.421.086
5 Skat af årets resultat	<u>-172.389</u>	<u>161.854</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>19.403.819</u></u>	<u><u>63.582.940</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte i regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.497.077	0
Overført til overført resultat	<u>12.906.741</u>	<u>63.582.940</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>19.403.819</u></u>	<u><u>63.582.940</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014****AKTIVER**

<b>No- ter</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Investeringsjendomme	127.529.708	116.010.802
Driftsmateriel og inventar	<u>38.700</u>	<u>0</u>
	127.568.408	116.010.802
<b>7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>20.241.644</u>	<u>8.811.111</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>147.810.052</u>	<u>124.821.914</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavender fra salg	122.885	87.688
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.256.556	4.406.784
Andre tilgodehavender	<u>138.743</u>	<u>164.789</u>
	<u>3.518.184</u>	<u>4.659.261</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<u>1.143.555</u>	<u>148.547</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>4.661.739</u>	<u>4.807.809</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>152.471.791</u></u>	<u><u>129.629.722</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014****PASSIVER**

<b>No- ter</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>8 EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.497.077	0
Overført resultat	<u>23.755.786</u>	<u>10.474.045</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>30.377.864</u></b>	<b><u>10.974.045</u></b>
<b>HENSÆTTELSER</b>		
7 Hensættelse til underbalance i tilknyttede virksomheder	<u>196</u>	<u>0</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
9 Prioritetsgæld	115.126.480	112.140.909
Deposita og forudbetalt leje	2.376.876	2.423.858
Afdrag på langfristet gæld	<u>-1.355.532</u>	<u>-13.478.000</u>
	<u>116.147.824</u>	<u>101.086.767</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.355.532	13.478.000
Gæld til pengeinstitutter	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	555.805	794.183
5 Selskabskat	172.389	0
Gæld til ledelse	1.377.475	1.481.652
Anden gæld	<u>2.484.708</u>	<u>1.815.074</u>
	<u>5.945.908</u>	<u>17.568.910</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>122.093.732</u></b>	<b><u>118.655.677</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>152.471.791</u></b>	<b><u>129.629.722</u></b>
<b>10 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.</b>		

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2 PERSONALEUDGIFTER</b>		
Lønninger og gager	1.918.633	1.693.710
Lønrefusioner	178.729	168.526
Pensioner	-327.375	-423.408
Lønrefusioner	<u>223.814</u>	<u>153.208</u>
	<u>1.993.801</u>	<u>1.592.036</u>
 Gennemsnitligt antal medarbejdere i regnskabsåret	<u>5,3</u>	<u>4,9</u>
 <b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	76.608	122.832
Andre finansielle indtægter	<u>3.430</u>	<u>26.445.167</u>
	<u>80.038</u>	<u>26.567.999</u>
 <b>4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	13.366	19.370
Andre finansielle omkostninger	<u>4.091.138</u>	<u>5.185.624</u>
	<u>4.104.504</u>	<u>5.204.994</u>
 <b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-161.854
Skyldig selskabsskat	172.389	0
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>172.389</u>	<u>-161.854</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Driftsmidler og inventar</u>		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	135.155.387	10.651		
Tilgang i året	88.500	43.000		
Afgang i året	0	0		
Anskaffelsessum ved årets slutning	<u>135.243.887</u>	<u>53.651</u>		
Værdiregulering ved årets begyndelse	-19.144.583	-10.651		
Værdiregulering på solgte enheder	0	0		
Årets værdiregulering	<u>11.430.404</u>	<u>-4.300</u>		
Værdireguleringer ved årets slutning	<u>-7.714.179</u>	<u>-14.951</u>		
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING</b>	<u><u>127.529.708</u></u>	<u><u>38.700</u></u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>		
<b>7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>				
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>13.744.371</u>	<u>13.744.371</u>		
	<u>13.744.371</u>	<u>13.744.371</u>		
Værdiregulering ved årets begyndelse	-4.933.260	-31.011.335		
Årets værdiregulering	<u>11.430.337</u>	<u>26.078.076</u>		
Værdireguleringer ved årets slutning	<u>6.497.077</u>	<u>-4.933.260</u>		
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING</b>	<u>20.241.448</u>	<u>8.811.111</u>		
Hensættelse til underbalance i tilknyttede virksomheder	<u>196</u>	<u>0</u>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><u>20.241.644</u></u>	<u><u>8.811.111</u></u>		
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Andel i resultat</b>	<b>Andel i egen- kapital</b>	<b>Ejerandel</b>
Fjordsgade 17-19 ApS	Odense	3.825.308	5.947.840	100%
Korsgade 13-17 ApS	Odense	7.628.505	14.293.804	100%
LKD Berlin ApS	Odense	<u>-23.476</u>	<u>-196</u>	100%
		<u><u>11.430.337</u></u>	<u><u>20.241.448</u></u>	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

8 EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat
	_____	_____	_____
Saldo ved årets begyndelse	500.000	0	10.474.045
Korrektion efter fusion 19/11 2010	-375.000	0	375.000
Resultatdisponering	0	6.497.077	12.906.741
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>125.000</b>	<b>6.497.077</b>	<b>23.755.786</b>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

**9 PRIORITETSGÆLD**

Af prioritetsgælden forfalder

99.731 t.kr. efter 5 år.

**10 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er det givet pant i grunde og bygninger.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve, i alt 32.226 t.kr. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld til ledelsen.

Selskabet har afgivet håndpant i anparterne i den tilknyttede virksomhed Fjordsgade 17-19 ApS for ethvert mellemværende mellem Totalbanken og Fjordsgade 17-19 ApS.

Selskabet har indgået lejekontrakt med en månedlig leje på 6 t.kr. Der er 3 måneders opsigelse.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.