

# LÆHEGNET 71 - 75 A/S

Årsrapport

1. oktober 2012 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/05/2014**

---

**Jan Kjær**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

LÆHEGNET 71 - 75 A/S

Kirstinehøj 67

2770 Kastrup

Fax: 43667700

CVR-nr: 28118651

Regnskabsår: 01/10/2012 - 31/12/2013

**Revisor**

Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer

Jyllandsgade 9

4100 Ringsted

CVR-nr: 31824559

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2013 for Læhegnet 71 75 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 22/05/2014

## Direktion

Jan Kjær

## Bestyrelse

Lars Bruno Mård

Michael Christensen

Jan Kjær

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LÆHEGNET 71 - 75 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LÆHEGNET 71 - 75 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2013, 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 handlinger 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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Ringsted, 22/05/2014

Tom Sønderup  
Statsautoriseret revisor  
Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på kr. 9.030.272, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 16.718.848.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Den igangværende finanskriser medfører lav omsættelighed på ejendomsmarkederne. Dette medfører usikkerhed i relation til opgørelse af dagsværdier på ejendomme generelt.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læhegnet 71 75 A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012/13 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning der omfatter årets lejeindtægter, med fradrag af direkte udgifter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der omfatter lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt eksterne omkostninger til ejendommens drift.

### Finansielle poster

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 31. dec 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning .....		2.560.671	2.700.839
Eksterne omkostninger .....		-725.015	-1.314.336
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.835.656</b>	<b>1.386.503</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.835.656</b>	<b>1.386.503</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		10.600.000	-769.433
Andre finansielle indtægter .....	1	14.089	148.456
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-776.873	-722.666
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>11.672.872</b>	<b>42.860</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>11.672.872</b>	<b>42.860</b>
Skat af årets resultat .....	3	-2.642.600	-10.490
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.030.272</b>	<b>32.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.000.000	4.265.606
Overført resultat .....		7.030.272	-4.233.236
<b>I alt .....</b>		<b>9.030.272</b>	<b>32.370</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger .....		40.000.000	29.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>40.000.000</b>	<b>29.400.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>			<b>446.297</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>40.000.000</b>	<b>29.846.297</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		120.719	35.008
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		771.631	3.551.904
Andre tilgodehavender .....		0	63.246
Periodeafgrænsningsposter .....		0	119.080
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>892.350</b>	<b>3.769.238</b>
Likvide beholdninger .....		339.395	32.794
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.231.745</b>	<b>3.802.032</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>41.231.745</b>	<b>33.648.329</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.100.000	1.100.000
Overført resultat .....		13.618.848	6.588.576
Forslag til udbytte .....		2.000.000	4.265.606
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>16.718.848</b>	<b>11.954.182</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.433.722	1.791.122
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.433.722</b>	<b>1.791.122</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.421.817	18.491.816
Deposita .....		1.044.242	1.114.265
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>18.466.059</b>	<b>18.924.081</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		933.517	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		310.449	18.706
Anden gæld .....		96.999	278.238
Periodeafgrænsningsposter .....		272.151	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.613.116</b>	<b>296.944</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.079.175</b>	<b>19.903.025</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>41.231.745</b>	<b>33.648.329</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.089	88.569
Andre finansielle indtægter	0	1.264
Valutakursreguleringer	0	58.624
	<b>14.089</b>	<b>148.457</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	55.811
Andre finansielle omkostninger	614.674	415.338
Kursreguleringer omkostninger	162.199	251.517
	<b>776.873</b>	<b>722.666</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Regulering af udskudt sakt tidligere år	2.642.600	10.490
	<b>2.642.600</b>	<b>10.490</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	38.055.732
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.055.732</b>
Værdireguleringer primo	-8.655.732
Årets Værdireguleringer	10.600.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.944.268</b>

Regnskabsmæssig værdi ultimo

40.000.000**5. Egenkapital i alt**

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	1.100.000	6.588.576	4.265.606	11.954.182
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-4.265.606	-4.265.606
Årets resultat	0	7.030.272	2.000.000	9.030.272
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>13.618.848</b>	<b>2.000.000</b>	<b>16.718.848</b>

Selskabskapitalen består af 11.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

**6. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld 1. oktober 2012</b>	<b>Gæld 31. december 2013</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	18.491.816	18.355.334	933.517	13.359.657
<b>Deposita</b>	1.114.265	1.044.242	0	0
	<b>19.606.081</b>	<b>19.399.576</b>	<b>933.517</b>	<b>13.359.657</b>

**7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Den igangværende finanskriser medfører lav omsættelighed på ejendomsmarkederne. Dette medfører usikkerhed i relation til opgørelse af dagsværdier på ejendomme generelt.

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet pr. 31.12.2013 værdiansat til kr. 40.000.000, baseret på de nuværende leje og omkostningsniveau og med et afkastkrav på ca 5,75%. Værdiansættelsen er baseret på at ejendommen er fuldt udlejet som ledelsen forventer i 2014. Der kan være usikkerhed om værdiansættelsen.

**8. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kjær & Lassen A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.355, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 40.000.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på i alt t.kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 11.500 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for alt bankmellemværende med moderselskabet og tilknyttede selskaber.

## 10. Oplysning om ejerskab

### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kjær & Lassen A/S, Kirstinehøj 67, 2770 Kastrup