

EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2013

Knud Erik Banke Kristensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS
Assensvej 84
5600 Faaborg

CVR-nr: 32274293
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2012 for Ejendomsselskabet Læssøegade 6 Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 21/05/2013

Direktion

Poul Schack

Bestyrelse

Poul Schack

Jan Stein Jørgensen

Thomas Hjelm

Knud Erik Banke Kristensen

Esben Uhrenholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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.

Odense, 21/05/2013

Ole Hansen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser resultatet for 2012 for tilfredsstillende. Der forventes for 2013 et positivt resultat.

Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Investeringsejendomme består af boligejendom beliggende i Odense. Investeringsejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 4,75% (2011 4,75%). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommene vurderes i forhold til markedet.

En ændring i afkastniveauet på 0,25% vil ved en stigning ændre ejendommens værdi positivt med 824 t.kr. og egenkapitalen positivt med 618 t.kr. Ved et fald på 0,25% i afkastniveauet vil dette medføre et fald i ejendommens værdi negativt med 741 t.kr. og et fald i egenkapitalen med 556 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

.....

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger og kapacitetsomkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der

karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af ejendomme”. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		727.009	657.310
Resultat af ordinær primær drift		727.009	657.310
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		244.593	323.923
Øvrige finansielle omkostninger		-700.129	-630.843
Ordinært resultat før skat		271.473	350.390
Skat af årets resultat	1	-67.868	-87.573
Årets resultat		203.605	262.817
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		183.445	242.942
Overført resultat		20.160	19.875
I alt		203.605	262.817

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		15.129.232	14.884.639
Materielle anlægsaktiver i alt	2	15.129.232	14.884.639
Anlægsaktiver i alt		15.129.232	14.884.639
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.920	0
Tilgodehavende skat		6.469	0
Andre tilgodehavender		392	1.978
Periodeafgrænsningsposter		4.313	9.520
Tilgodehavender i alt		37.094	11.498
Omsætningsaktiver i alt		37.094	11.498
AKTIVER I ALT		15.166.326	14.896.137

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		674.712	491.267
Overført resultat		-407.717	-427.877
Egenkapital i alt	3	391.995	188.390
Hensættelse til udskudt skat	4	115.980	39.137
Hensatte forpligtelser i alt		115.980	39.137
Gæld til realkreditinstitutter		9.556.000	9.556.000
Gæld til banker		1.582.993	1.772.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	11.138.993	11.328.820
Gæld til banker		397.834	398.515
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.771.282	2.618.134
Anden gæld		350.242	323.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.519.358	3.339.790
Gældsforpligtelser i alt		14.658.351	14.668.610
PASSIVER I ALT		15.166.326	14.896.137

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	-6.469	0
Ændring af udskudt skat	76.843	89.401
Regulering vedrørende tidligere år	-2.506	-1.828
	<u>67.868</u>	<u>87.573</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme. kr.
Kostpris primo	14.229.616
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>14.229.616</u>
Opskrivninger primo	655.023
Årets opskrivning	244.593
Opskrivninger ultimo	<u>899.616</u>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.129.232</u>

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	491.267	-427.877	0	188.390
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	183.445	20.160	0	203.605
Egenkapital ultimo	125.000	674.712	-407.717	0	391.995

Anpartskapitalen består af anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af selskabets kapitalforhold siden stiftelsen den 26. maj 2009.

4. Hensættelse til udskudt skat

	Udskudt skat
	kr.
Investeringsejendomme	1.113.764
Låneomkostninger	-79.856
Underskudsfræmførsel	-569.990
	463.918
Udskudt skat, 25%	115.980

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	9.556.000	0	9.556.000	9.556.000
Bankgæld	1.782.993	200.000	1.582.993	523.000
	11.338.993	200.000	11.138.993	10.078.000

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 9.556.000 samt gæld til bank på kr. 1.980.827 er der afgivet pant i ejendom med bogført værdi på kr. 15.129.232.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Aston Property Group A/S, Assensvej 84, 5600 Faaborg