

# **EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

22/02/2014

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  
Bjernevej 5  
5600 Faaborg

CVR-nr: 32274293  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
P-enhed: 1017195251

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2013 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 22/02/2014

## Direktion

Poul Schack

## Bestyrelse

Knud Erik Banke Kristensen

Thomas Hjelm

Jan Stein Jørgensen

Esben Uhrenholt

Poul Schack

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision indstilles det til generalforsamlingen at vedtægternes bestemmelser om revision ændres og at der for regnskabsåret 2014 fravælges revision. Ledelsen skal herved bekræfte at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt, ligesom de forventes at være opfyldt for år 2014.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 22/02/2014

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 2013 for tilfredsstillende. Der forventes for 2014 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 4,8% (2012 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 823 t.kr. og egenkapitalen positivt med 617 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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>680.463</b>	<b>727.009</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>680.463</b>	<b>727.009</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		151.226	244.593
Øvrige finansielle omkostninger .....		-737.852	-700.129
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>93.837</b>	<b>271.473</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-23.459	-67.868
<b>Årets resultat</b> .....		<b>70.378</b>	<b>203.605</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige lovpligtige reserver .....		113.420	183.445
Overført resultat .....		-43.042	20.160
<b>I alt</b> .....		<b>70.378</b>	<b>203.605</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		15.280.458	15.129.232
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>15.280.458</b>	<b>15.129.232</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.280.458</b>	<b>15.129.232</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		11.750	25.920
Tilgodehavende skat .....		8.034	6.469
Andre tilgodehavender .....		13.114	392
Periodeafgrænsningsposter .....		4.313	4.313
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>37.211</b>	<b>37.094</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>37.211</b>	<b>37.094</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>15.317.669</b>	<b>15.166.326</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		788.132	674.712
Overført resultat .....		549.241	-407.717
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.462.373</b>	<b>391.995</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	<b>4</b>	147.473	115.980
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>147.473</b>	<b>115.980</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.556.000	9.556.000
Gæld til banker .....		1.349.659	1.582.993
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>10.905.659</b>	<b>11.138.993</b>
Gæld til banker .....		412.634	397.834
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.058.004	2.771.282
Anden gæld .....		331.526	350.242
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.802.164</b>	<b>3.519.358</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.707.823</b>	<b>14.658.351</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>15.317.669</b>	<b>15.166.326</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	-8.034	-6.469
Ændring af udskudt skat	31.493	76.843
Regulering vedrørende tidligere år	0	-2.506
	<u>23.459</u>	<u>67.868</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme. kr.
Kostpris primo	14.229.616
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.229.616</u></b>
Opskrivninger primo	899.616
Årets opskrivning	151.226
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.050.842</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.280.458</u></b>

### 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	674.712	-407.717	0	391.995
Koncerntilskud	0	0	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	113.420	-43.042	0	70.378
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>788.132</b>	<b>549.241</b>	<b>0</b>	<b>1.462.373</b>

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	1.318.527
Låneomkostninger	-79.856
Underskudsfræmførsel	-648.779
	<b>589.892</b>
<b>Udskudt skat, 25%</b>	<b>147.473</b>

### 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	1.569.659	220.000	1.349.659	225.000
	<b>11.125.659</b>	<b>220.000</b>	<b>10.906.659</b>	<b>9.781.000</b>

### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 9.556.000 samt gæld til bank på kr. 1.762.293 er der afgivet pant i ejendom med bogført værdi på kr. 15.280.458.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

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

Aston Property Group A/S, Bjernevej 5, 5600 Faaborg