

# **EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

21/02/2015

Knud Erik Banke Kristensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS  
Bjernevej 5  
5600 Faaborg

CVR-nr: 32274293

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2014 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 21/02/2015

## Direktion

Poul Schack

## Bestyrelse

Jan Stein Jørgensen

Thomas Hjelm

Esben Uhrenholt

Poul Schack

Knud Erik Banke Kristensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision indstilles det til generalforsamlingen at der for regnskabsåret 2015 fravælges revision. Ledelsen skal herved bekræfte at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt, ligesom de forventes at være opfyldt for år 2015.

# 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>743.567</b>	<b>680.463</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.219.542	151.226
Øvrige finansielle omkostninger .....		-715.075	-737.852
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.248.034</b>	<b>93.837</b>
Skat af årets resultat .....	1	-285.215	-23.459
<b>Årets resultat .....</b>		<b>962.819</b>	<b>70.378</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige lovpligtige reserver .....		948.712	113.420
Overført resultat .....		14.107	-43.042
<b>I alt .....</b>		<b>962.819</b>	<b>70.378</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme .....		16.500.000	15.280.458
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>16.500.000</b>	<b>15.280.458</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.500.000</b>	<b>15.280.458</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		30.050	11.750
Tilgodehavende skat .....		20.639	8.034
Andre tilgodehavender .....		29.142	13.114
Periodeafgrænsningsposter .....		4.313	4.313
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>84.144</b>	<b>37.211</b>
Likvide beholdninger .....		73.938	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>158.082</b>	<b>37.211</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.658.082</b>	<b>15.317.669</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		1.736.844	788.132
Overført resultat .....		563.348	549.241
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.425.192</b>	<b>1.462.373</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		438.824	147.473
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>438.824</b>	<b>147.473</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.811.316	9.556.000
Gæld til banker .....		0	1.349.659
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>11.811.316</b>	<b>10.905.659</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		96.684	0
Gæld til banker .....		0	412.634
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.555.982	2.058.004
Anden gæld .....		330.084	331.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.982.750</b>	<b>2.802.164</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.794.066</b>	<b>13.707.823</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.658.082</b>	<b>15.317.669</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	-6.136	-8.034
Ændring af udskudt skat	291.351	31.493
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>285.215</b>	<b>23.459</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringssejendomme. kr.
Kostpris primo	14.229.616
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.229.616</b>
Opskrivninger primo	1.050.842
Årets opskrivning	1.219.542
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.270.384</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.500.000</b>

Selskabets ejendom er værdiansat ud fra en forrentning på 4,5% p.a.

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	788.132	549.241	0	1.462.373
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	948.712	14.107	0	962.819
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.736.844</b>	<b>563.348</b>	<b>0</b>	<b>2.425.192</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. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Af selskabets langfristede gæld for falder 11. 320 t.kr. til betaling senere end 5 år fra statusdagen.

#### **5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering og administration af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

#### **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. 11.908.000 er der afgivet pant i ejendom med bogført værdi på kr. 16.500.000.

#### **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