

## **Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS**

CVR-nr. 27 39 51 04

### **Årsrapport 2012/13**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/12 2013

---

Orla Dambo  
Dirigent

Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus N  
Tlf.: (+45) 8612 7888, Fax: (+45) 8612 7885  
e-mail: aarhus@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk  
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:  
Aalborg, Holstebro, Kolding,  
København, Odense, Skærbæk,  
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af  
RSM International, en uafhængig kæde  
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer  
med kontorer i mere end 100 lande

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013	7
Balance pr. 30. september 2013	8
Noter til årsregnskabet	10

# RSM plus

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013/14 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. december 2013

### Direktion

Orla Dambo

Anette Kjærulff Nielsen

## RSM plus

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

#### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 revisionshandlinger 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. december 2013

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer

Daniel Ulrich  
statsautoriseret revisor

# RSM plus

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS  
Axel Gruhns Vej 10, 1. th.  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 27 39 51 04  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Aarhus

**Direktion** Orla Dambo  
Anette Kjærulff Nielsen

**Revision** RSM plus P/S  
statsautoriserede revisorer  
Jens Baggesens Vej 90 N  
8200 Aarhus N

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS 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.

### 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.

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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

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

### 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Virksomhedens ledelse klassificerer ejendommene som investeringsejendomme, når formålet med at eje ejendommene er af en længere tidshorisont.

Dagsværdi er udtryk for den pris, ejendommene må forventes at kunne indbringe i et velfungerende marked og på normale handelsvilkår. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige vurderinger.

Værdiansættelsen af ejendommene er sket på baggrund af diskonteringsmodeller, idet antallet af sammenlignelige handler er begrænset. De anvendte diskonteringsfaktorer er udtryk for ledelsens bedste vurdering af markedsbaserede afkastkrav under hensyn til ledelsens kendskab til markedet for investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

### 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. For indværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

### Gældsforpligtelser

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

## RSM plus

## Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>223.850</b>	<b>205.956</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-118.432</u>	<u>-115.468</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>105.418</b>	<b>90.488</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-12.012</u>	<u>-22.622</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>93.406</u></b>	<b><u>67.866</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>93.406</u>	<u>67.866</u>
		<b><u>93.406</u></b>	<b><u>67.866</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 30. september 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	4		
Investeringsejendomme		<u>3.458.503</u>	<u>3.458.503</u>
		<u>3.458.503</u>	<u>3.458.503</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.458.503</u></b>	<b><u>3.458.503</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.204</u>	<u>3.111</u>
		<u>3.204</u>	<u>3.111</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.204</u></b>	<b><u>3.111</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>3.461.707</u></b>	<b><u>3.461.614</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 30. september 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>318.018</u>	<u>224.612</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>443.018</u></b>	<b><u>349.612</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>224.699</u>	<u>212.687</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>224.699</u></b>	<b><u>212.687</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		2.020.767	2.136.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		619.894	613.717
Anden gæld		<u>153.329</u>	<u>149.298</u>
		<u>2.793.990</u>	<u>2.899.315</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.793.990</u></b>	<b><u>2.899.315</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>3.461.707</u></b>	<b><u>3.461.614</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	1		

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.177	6.457
Andre finansielle omkostninger	<u>112.255</u>	<u>109.011</u>
	<b><u>118.432</u></b>	<b><u>115.468</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>12.012</u>	<u>22.622</u>
	<b><u>12.012</u></b>	<b><u>22.622</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2012		<u>2.494.537</u>
Kostpris 30. september 2013		<u>2.494.537</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2012		<u>963.966</u>
Værdireguleringer 30. september 2013		<u>963.966</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013</b>		<b><u>3.458.503</u></b>

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012	125.000	224.612	349.612
Årets resultat	<u>0</u>	<u>93.406</u>	<u>93.406</u>
<b>Egenkapital 30. september 2013</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>318.018</u></b>	<b><u>443.018</u></b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede hæftelse fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet Investeringselskabet OD ApS.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.