


# Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS

c/o Boax Ejendomme  
Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 27 39 51 04



## Årsrapport for 2013/14

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2015

Som dirigent:

.....  
Orla Dambo



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
<b>Ledespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Materielle anlægsaktiver	11
Investeringsaktiver	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS
Adresse, postnr., by	Axel Gruhns Vej 10, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	27 39 51 04
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Direktion	Anette Kjærulff Nielsen Orla Dambo
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## **Beretning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på kr. 99.456 mod kr. 93.406 sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en egenkapital på kr. 542.475. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 4. februar 2015

Direktionen:

.....  
Anette Kjærulff Nielsen

.....  
Orla Dambo

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 4. februar 2015  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Claus Olsen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014

Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>249.726</b>	<b>223.850</b>
2 Finansielle indtægter	1.560	0
3 Finansielle omkostninger	<u>-119.625</u>	<u>-118.432</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>131.661</b>	<b>105.418</b>
Skat af årets resultat	<u>-32.205</u>	<u>-12.012</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>99.456</u></b>	<b><u>93.406</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>99.456</u>	<u>93.406</u>
	<b><u>99.456</u></b>	<b><u>93.406</u></b>

Balance pr. 30. september

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	<u>3.458.503</u>	<u>3.458.503</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>3.458.503</u>	<u>3.458.503</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.458.503</u>	<u>3.458.503</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	351.560	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.049</u>	<u>3.204</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>354.609</u>	<u>3.204</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>354.609</u>	<u>3.204</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.813.112</u></u>	<u><u>3.461.707</u></u>

Balance pr. 30. september

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>417.475</u>	<u>318.019</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>542.475</u></b>	<b><u>443.019</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>225.519</u>	<u>224.699</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>225.519</u></b>	<b><u>224.699</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til banker	2.232.578	2.020.767
Gæld til tilknyttede virksomheder	626.133	619.894
Skyldig selskabsskat	31.385	0
Anden gæld	<u>155.022</u>	<u>153.328</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>3.045.118</u></b>	<b><u>2.793.989</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.045.118</u></b>	<b><u>2.793.989</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.813.112</u></b>	<b><u>3.461.707</u></b>

## Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Saldo pr. 1/10 2012</b>	125.000	224.613	349.613
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>93.406</u>	<u>93.406</u>
Egenkapital pr. 1/10 2013	125.000	318.019	443.019
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>99.456</u>	<u>99.456</u>
<b>Egenkapital pr. 30/9 2014</b>	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>417.475</u></u>	<u><u>542.475</u></u>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundingsgade 14-16 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendommenes driftsudgifter, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 mv.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Noter

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.560	0
	<u>1.560</u>	<u>0</u>

<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.239	6.177
Andre finansielle omkostninger	<u>113.386</u>	<u>112.255</u>
	<u>119.625</u>	<u>118.432</u>

<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
(kr.)		
<b>Kostpris</b>		
Saldo pr. 1/10 2013		<u>2.494.537</u>
Kostpris pr. 30/9 2014		<u>2.494.537</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi</b>		
Saldo pr. 1/10 2013		<u>963.966</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 30/9 2014		<u>963.966</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2014</b>		<u>3.458.503</u>

## 5. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### **6. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Investeringselskabet OD ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.