

# Ejendomsselskabet Syden ApS

CVR-nr. 28 84 38 95

## Årsrapport

1. oktober 2013 - 30. september 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2014.



Jens Landbo-Berthelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Arsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Ejendomsselskabet Syden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 20. december 2014

**Direktion**



Jens Landbo-Berthelsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Syden ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Syden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

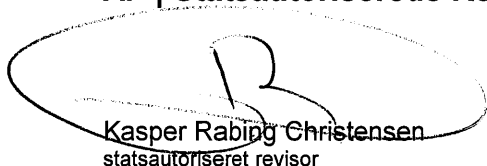
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

København, den 20. december 2014

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**



Kasper Rabing Christensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Syden ApS Skovvej 21 3100 Hornbæk
	CVR-nr.: 28 84 38 95
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jens Landbo-Berthelsen
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S
<b>Modervirksomhed</b>	J. Landbo-Berthelsen A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere ejendomme, herunder ejendommen beliggende Mose Alle 17, 2610 Rødovre.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Resultatet i selskabet har udviklet sig som forventet, under hensyntagen til udviklingen på ejendomsmarkedet.

Selskabets likviditet har i regnskabsårets løb udviklet sig tilfredsstillende.

### **Renterisici**

Idet den rentebærende nettogæld ikke udgør et væsentligt beløb, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et fortsat positivt resultat i det kommende år, på niveau med indeværende års resultat.

Behovet for nyinvesteringer i det kommende år forventes at være meget lavt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Syden ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til markedsværdi. I de situationer hvor der ikke kan findes sammenlignelige ejendomme i forbindelse med værdiansættelse anvendes værdiansættelsesmodeller.

Investeringsejendomme udsættes ikke for systematisk afskrivning, idet eventuelle nedskrivninger foretages gennem den løbende vurdering til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>976.291</b>	<b>1.601.473</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.983	-41.983
<b>Driftsresultat</b>	<b>934.308</b>	<b>1.559.490</b>
Andre finansielle indtægter	0	187.390
Øvrige finansielle omkostninger	-294.643	-411.956
<b>Resultat før skat</b>	<b>639.665</b>	<b>1.334.924</b>
1 Skat af årets resultat	-82.603	-343.529
<b>Årets resultat</b>	<b>557.062</b>	<b>991.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	57.062	491.395
<b>Disponeret i alt</b>	<b>557.062</b>	<b>991.395</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	18.150.000	18.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.496	52.479
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.160.496</u>	<u>18.202.479</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.160.496</u></b>	<b><u>18.202.479</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	42.348	42.310
Tilgodehavender i alt	<u>42.348</u>	<u>42.310</u>
Likvide beholdninger	613.305	375.202
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>655.653</u></b>	<b><u>417.512</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.816.149</u></b>	<b><u>18.619.991</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	5.494.937	5.437.875
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.119.937</u></b>	<b><u>6.062.875</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.885.459	3.884.452
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.885.459</u></b>	<b><u>3.884.452</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	982.695	982.695
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.684.508	7.348.258
Selskabsskat	81.596	261.257
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.748.799</u>	<u>8.592.210</u>
Anden gæld	61.954	80.454
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>61.954</u>	<u>80.454</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.810.753</u></b>	<b><u>8.672.664</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.816.149</u></b>	<b><u>18.619.991</u></b>

### 8 Nærtstående parter

## Noter

---

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	78.008	251.450
Årets regulering af udskudt skat	1.007	82.272
Beregnet tillæg	3.588	9.807
	<b><u>82.603</u></b>	<b><u>343.529</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2013	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
<b>Kostpris 30. september 2014</b>	<b><u>10.900.000</u></b>	<b><u>10.900.000</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2013	<u>7.250.000</u>	<u>7.250.000</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2014</b>	<b><u>7.250.000</u></b>	<b><u>7.250.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014</b>	<b><u>18.150.000</u></b>	<b><u>18.150.000</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2013	<u>125.950</u>	<u>125.950</u>
<b>Kostpris 30. september 2014</b>	<b><u>125.950</u></b>	<b><u>125.950</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2013	<u>-73.471</u>	<u>-31.488</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-41.983</u>	<u>-41.983</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2014</b>	<b><u>-115.454</u></b>	<b><u>-73.471</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014</b>	<b><u>10.496</u></b>	<b><u>52.479</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2013	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2014</u>	<u>30/9 2013</u>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2013	5.437.875	4.946.480		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>57.062</u>	<u>491.395</u>		
	<b><u>5.494.937</u></b>	<b><u>5.437.875</u></b>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. oktober 2013	500.000	500.000		
Udloddet udbytte	-500.000	-500.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>		
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2014</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2013</u>
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>982.695</u>	<u>982.695</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>982.695</u></b>	<b><u>982.695</u></b>
<b>8. Nærtstående parter</b>				
<b>Bestemmende indflydelse</b>				
J. Landbo-Berthelsen A/S			Hovedaktionær	
Skovvej 21				
3100 Hornbæk				