
Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 34 05 87 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/5 2014

John Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Beretning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 15. maj 2014

Direktion

Jørgen Nexøe

John Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 15. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Jørgen Knudsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS Lundsager 14 5540 Ullerslev CVR-nr.: 34 05 87 76 Regnskabsperiode: 29. november 2011 - 31. december 2012 Hjemstedskommune: Nyborg
Direktion	Jørgen Nexø John Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom, at drive virksomhed som ejendomsselskab samt anden hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 130.521, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 231.537.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		260.176	232.404
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-29.987	-29.987
Resultat før finansielle poster		230.189	202.417
Finansielle indtægter		3.579	3.871
Finansielle omkostninger		-58.692	-172.110
Resultat før skat		175.076	34.178
Skat af årets resultat	2	-44.555	-13.162
Årets resultat		130.521	21.016

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	98.400	0
Overført resultat	32.121	21.016
	130.521	21.016

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		2.189.065	2.219.052
Materielle anlægsaktiver	3	2.189.065	2.219.052
Anlægsaktiver		2.189.065	2.219.052
Andre tilgodehavender		0	135.076
Udskudt skatteaktiv		23.358	16.813
Tilgodehavender		23.358	151.889
Likvide beholdninger		143.688	20.295
Omsætningsaktiver		167.046	172.184
Aktiver		2.356.111	2.391.236

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		53.137	21.016
Foreslået udbytte for regnskabsåret		98.400	0
Egenkapital		231.537	101.016
Gæld til realkreditinstitutter		1.341.907	1.415.048
Kreditinstitutter		520.000	585.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.861.907	2.000.048
Gæld til realkreditinstitutter	4	72.896	75.668
Kreditinstitutter	4	65.000	65.000
Selskabsskat		51.100	29.975
Anden gæld		73.671	119.529
Kortfristede gældsforpligtelser		262.667	290.172
Gældsforpligtelser		2.124.574	2.290.220
Passiver		2.356.111	2.391.236
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	21.016	0	101.016
Årets resultat	0	32.121	98.400	130.521
Egenkapital 31. december	80.000	53.137	98.400	231.537

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>29.987</u>	<u>29.987</u>
	<u>29.987</u>	<u>29.987</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	51.100	29.975
Årets udskudte skat	<u>-6.545</u>	<u>-16.813</u>
	<u>44.555</u>	<u>13.162</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>2.249.039</u>
Kostpris 31. december		<u>2.249.039</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		29.987
Årets afskrivninger		<u>29.987</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>59.974</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>2.189.065</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.042.336	1.112.375
Mellem 1 og 5 år	299.571	302.673
Langfristet del	1.341.907	1.415.048
Inden for 1 år	72.896	75.668
	1.414.803	1.490.716
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	260.000	325.000
Mellem 1 og 5 år	260.000	260.000
Langfristet del	520.000	585.000
Inden for 1 år	65.000	65.000
	585.000	650.000

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.189.065	2.219.052
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.189.065	2.219.052
---	-----------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lundsager 14 ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration..

Regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 75 år

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.