

---

# ***A/S L/Ejendom I Invest*** **Årsrapport for 2012/13**

---

CVR-nr. 31 09 10 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/09 2013

Peter Guldager  
Christiansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for A/S L/Ejendom I Invest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. september 2013

## Direktion

Hasse Rasmussen

Filip Dyvekær

## Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen  
formand

Hasse Rasmussen

Niels Ralund

Filip Dyvekær

Inger Dyvekær

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S L/Ejendom I Invest

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S L/Ejendom I Invest for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 30. september 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen  
statsautoriseret revisor

Kurt Lund  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A/S L/Ejendom I Invest  
c/o Nordstjernen Holding A/S  
Ahlgade 60 2. sal  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 09 10 47  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Holbæk

### Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen, formand  
Hasse Rasmussen  
Niels Ralund  
Filip Dyvekær  
Inger Dyvekær

### Direktion

Hasse Rasmussen  
Filip Dyvekær

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63, 4300 Holbæk  
Milnersvej 43, 3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk

## **Beretning**

Årsrapporten for A/S L/Ejendom I Invest for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på DKK 518.451, og selskabets balance pr. 30. april 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.211.822.

Ved bedømmelse af udviklingen af årets resultat skal det anføres, at der i 2012/13 er foretaget nedskrivning af investeringsejendomme med DKK 1.058.086. I 2011/12 blev der foretaget nedskrivning med DKK 1.500.000.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav i intervallet 5,5-9,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til ca. 6,5 %. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

For regnskabsåret 2012/13 forventes et positivt resultat.

Selskabets ultimative ejere har givet tilsagn om at sikre den fornødne likviditet til at gennemføre driften i det kommende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>641.486</b>	<b>346.572</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>641.486</b>	<b>346.572</b>
Finansielle indtægter	1	51.683	69.108
Finansielle omkostninger		-1.031.770	-1.063.625
<b>Resultat før skat</b>		<b>-338.601</b>	<b>-647.945</b>
Skat af årets resultat	2	-179.850	-198.475
<b>Årets resultat</b>		<b>-518.451</b>	<b>-846.420</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-518.451	-846.420
		<b>-518.451</b>	<b>-846.420</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Investeringsejendomme		38.531.799	39.589.885
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>38.531.799</b>	<b>39.589.885</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		897.429	1.108.382
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>897.429</b>	<b>1.108.382</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.429.228</b>	<b>40.698.267</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.443	59
Andre tilgodehavender		27.657	98.707
Periodeafgrænsningsposter		20.900	20.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.000</b>	<b>118.966</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>116.696</b>	<b>66.800</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>167.696</b>	<b>185.766</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.596.924</b>	<b>40.884.033</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		711.822	1.230.273
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.211.822</b>	<b>2.730.273</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.021.338	26.516.291
Kreditinstitutter		8.802.611	9.235.804
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>34.823.949</b>	<b>35.752.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	486.080	449.157
Kreditinstitutter	6	583.607	649.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.048	912
Selskabsskat		179.850	198.475
Anden gæld		1.209.568	1.103.151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.561.153</b>	<b>2.401.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>37.385.102</b>	<b>38.153.760</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.596.924</b>	<b>40.884.033</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	1.500.000	1.230.273	2.730.273
Årets resultat	0	-518.451	-518.451
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.500.000</b>	<b>711.822</b>	<b>2.211.822</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Årets resultat		-518.451	-846.420
Reguleringer	9	2.218.023	2.692.992
Ændring i driftskapital	10	204.521	-260.089
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>1.904.093</b>	<b>1.586.483</b>
Renteindbetalinger og lignende		51.683	69.108
Renteudbetalinger og lignende		-960.772	-1.063.027
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>995.004</b>	<b>592.564</b>
Betalt selskabsskat		-198.475	-359.475
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>796.529</b>	<b>233.089</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-58.085
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>-58.085</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-458.030	-433.071
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-499.556	-619.628
Ændring i tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		210.953	571.342
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-746.633</b>	<b>-481.357</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>49.896</b>	<b>-306.353</b>
Likvider 1. maj		66.800	373.153
<b>Likvider 30. april</b>		<b>116.696</b>	<b>66.800</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		116.696	66.800
<b>Likvider 30. april</b>		<b>116.696</b>	<b>66.800</b>

# Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	51.523	68.132
Andre finansielle indtægter	160	976
	<u>51.683</u>	<u>69.108</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	179.850	198.475
	<u>179.850</u>	<u>198.475</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj		45.431.450
		<u>45.431.450</u>
Værdireguleringer 1. maj		-5.841.565
Årets værdireguleringer		-1.058.086
		<u>-6.899.651</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<u>38.531.799</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.		

## Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-43.400	221.200
Udskudt skat der ikke afsættes	-221.200	-221.200
Skattemæssigt underskud til fremførelse	264.600	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	24.023.106	24.629.256
Mellem 1 og 5 år	1.998.232	1.887.035
Langfristet del	26.021.338	26.516.291
Inden for 1 år	486.080	449.157
	<b>26.507.418</b>	<b>26.965.448</b>

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	6.291.607	6.509.430
Mellem 1 og 5 år	2.511.004	2.726.374
Langfristet del	8.802.611	9.235.804
Inden for 1 år	583.607	649.970
	<b>9.386.218</b>	<b>9.885.774</b>

# Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve og pantebreve på i alt TDKK 13.309, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	39.589.885	39.589.885

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S L/Ejendom II, Ahlgade 60, Holbæk

## Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-51.683	-69.108
Finansielle omkostninger	1.031.770	1.063.625
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.058.086	1.500.000
Skat af årets resultat	179.850	198.475
	<u><b>2.218.023</b></u>	<u><b>2.692.992</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	67.967	-28.843
Ændring i leverandører m.v.	136.554	-231.246
	<u><b>204.521</b></u>	<u><b>-260.089</b></u>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S L/Ejendom I Invest for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 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 består af lejeindtægter fra lejere. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode regnskabet omfatter.

### Omkostninger

Omkostninger indeholder ejendomsforsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 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 en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Som konsekvens af, at investeringsejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske afskrivninger på disse.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af det efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægs- til omsætningsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

## Egenkapital

### *Udbytte*

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## **Regnskabspraksis**

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 nominel værdi.

## **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Likvider**

Likvide midler består af "likvide beholdninger" under omsætningsaktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.