

Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

CVR-nr. 31604869

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2014

Jan Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lohals, den 28. maj 2014

Direktion

Svend Aage Madsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets likviditetsmæssige situation i relation til den fortsatte drift.

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.

Svendborg, den 28. maj 2014

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS Søndergade 21 5953 Tranekær
CVR-nr.	31604869
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013 6. regnskabsår
Direktion	Svend Aage Madsen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Jan Madsen, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed samt erhver i forbindelse hermed beslægtede virksomhed. Selskabet har til dette formål ombygget ejendommen Søndergade 21-23 og gennemført første fase af projektet, som indeholder 15 lejligheder til udlejning samt møde og festfaciliteter til udlejning.

Den anden fase af projektet indeholder mulig nyopførelse af 10 huse i 1½ plan til udlejning og eventuelt salg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 208.921. Virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 14.092.452 og en egenkapital på kr. 617.146.

Selskabet har indgået lejeaftale med Udlændingestyrelsen for en væsentlig del af selskabets lejemål, hvorved der fortsat forventes et positivt driftsresultat for 2014 samt en positiv udvikling i selskabets likviditet.

Finansielle risici

Selskabet har på tidspunktet for årsregnskabsaflæggelse ikke et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt beredskab. Selskabet er afhængig af fortsat likviditetsmæssig støtte fra selskabets kapitalejer, hvilket kapitalejer har erklæret sig indstillet på at stille til rådighed for hele 2014.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld optaget i investeringsejendomme måles til dagsværdi, det vil sige til kursværdi på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		452.416	-129.412
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.715	-12.715
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-4.544.127
Driftsresultat		439.701	-4.686.254
Finansielle omkostninger		-145.090	-136.269
Resultat før skat		294.611	-4.822.523
Skat af årets resultat	2	-85.690	1.202.650
Årets resultat		208.921	-3.619.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		208.921	-3.619.873
		208.921	-3.619.873

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	14.000.000	14.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	38.145	50.860
Materielle anlægsaktiver		14.038.145	14.050.860
Anlægsaktiver		14.038.145	14.050.860
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.707	98.418
Andre tilgodehavender		4.600	0
Tilgodehavender		54.307	98.418
Omsætningsaktiver		54.307	98.418
Aktiver		14.092.452	14.149.278

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	492.146	283.226
Egenkapital		617.146	408.226
Hensættelser til udskudt skat	7	143.422	57.732
Hensatte forpligtelser		143.422	57.732
Gæld til realkreditinstitutter		6.760.320	6.700.463
Anden gæld		30.000	47.500
Langfristede gældsforpligtelser		6.790.320	6.747.963
Gæld til banker		856	97
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.553	205.858
Gæld til associerede virksomheder		5.964.146	6.076.419
Anden gæld		32.025	70.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		462.983	582.983
Kortfristede gældsforpligtelser		6.541.564	6.935.357
Gældsforpligtelser		13.331.884	13.683.320
Passiver		14.092.452	14.149.278
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

2013

2012

1. Finansielle risici

Selskabets kapitalejer har givet udsagn om, at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabets gennemførelse af det kommende års drift.

2. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat	85.690	-1.202.650
	<u>85.690</u>	<u>-1.202.650</u>

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	18.544.127	18.544.127
Kostpris ultimo	<u>18.544.127</u>	<u>18.544.127</u>
Dagsværdireguleringer primo	-4.544.127	0
Årets reguleringer	0	-4.544.127
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-4.544.127</u>	<u>-4.544.127</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 10.300.000

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	63.575	63.575
Kostpris ultimo	<u>63.575</u>	<u>63.575</u>
Af- og nedskrivninger primo	-12.715	0
Årets afskrivninger	-12.715	-12.715
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-25.430</u>	<u>-12.715</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>38.145</u>	<u>50.860</u>

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Anpartskapitalen består af en anpart a kr. 125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2013	2012
6. Overført resultat		
Saldo primo	283.225	3.903.099
Årets tilgang	208.921	-3.619.873
Saldo ultimo	492.146	283.226
7. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat	72.432	1.260.382
Årets regulering	70.990	-1.202.650
Saldo ultimo	143.422	57.732

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Søndergade 21-23 er der 1. prioritetspant i ejendommen, der har en bogført værdi på kr. 14.000.000.

Til sikkerhed for lånekreditorer er der tinglyst ejerpantebrev kr. 1.600.000 i ejendommen Søndergade 21-23.

Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

CVR-nr. 31604869

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2014

Jan Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lohals, den 28. maj 2014

Direktion

Svend Aage Madsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets likviditetsmæssige situation i relation til den fortsatte drift.

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.

Svendborg, den 28. maj 2014

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Ole Edelbo
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS Søndergade 21 5953 Tranekær
CVR-nr.	31604869
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013 6. regnskabsår
Direktion	Svend Aage Madsen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Jan Ole Edelbo, Statsautoriseret revisor Jan Madsen, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed samt erhver i forbindelse hermed beslægtede virksomhed. Selskabet har til dette formål ombygget ejendommen Søndergade 21-23 og gennemført første fase af projektet, som indeholder 15 lejligheder til udlejning samt møde og festfaciliteter til udlejning.

Den anden fase af projektet indeholder mulig nyopførelse af 10 huse i 1½ plan til udlejning og eventuelt salg.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 208.921. Virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 14.092.452 og en egenkapital på kr. 617.146.

Selskabet har indgået lejeaftale med Udlændingestyrelsen for en væsentlig del af selskabets lejemål, hvorved der fortsat forventes et positivt driftsresultat for 2014 samt en positiv udvikling i selskabets likviditet.

Finansielle risici

Selskabet har på tidspunktet for årsregnskabsaflæggelse ikke et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt beredskab. Selskabet er afhængig af fortsat likviditetsmæssig støtte fra selskabets kapitalejer, hvilket kapitalejer har erklæret sig indstillet på at stille til rådighed for hele 2014.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lohalsparken II ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld optaget i investeringsejendomme måles til dagsværdi, det vil sige til kursværdi på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste/-tab		452.416	-129.412
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.715	-12.715
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-4.544.127
Driftsresultat		439.701	-4.686.254
Finansielle omkostninger		-145.090	-136.269
Resultat før skat		294.611	-4.822.523
Skat af årets resultat	2	-85.690	1.202.650
Årets resultat		208.921	-3.619.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		208.921	-3.619.873
		208.921	-3.619.873

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	14.000.000	14.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	38.145	50.860
Materielle anlægsaktiver		14.038.145	14.050.860
Anlægsaktiver		14.038.145	14.050.860
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.707	98.418
Andre tilgodehavender		4.600	0
Tilgodehavender		54.307	98.418
Omsætningsaktiver		54.307	98.418
Aktiver		14.092.452	14.149.278

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	492.146	283.226
Egenkapital		617.146	408.226
Hensættelser til udskudt skat	7	143.422	57.732
Hensatte forpligtelser		143.422	57.732
Gæld til realkreditinstitutter		6.760.320	6.700.463
Anden gæld		30.000	47.500
Langfristede gældsforpligtelser		6.790.320	6.747.963
Gæld til banker		856	97
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.553	205.858
Gæld til associerede virksomheder		5.964.146	6.076.419
Anden gæld		32.025	70.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		462.983	582.983
Kortfristede gældsforpligtelser		6.541.564	6.935.357
Gældsforpligtelser		13.331.884	13.683.320
Passiver		14.092.452	14.149.278
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

2013

2012

1. Finansielle risici

Selskabets kapitalejer har givet udsagn om, at stille nødvendig kapital til rådighed for selskabets gennemførelse af det kommende års drift.

2. Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat	85.690	-1.202.650
	<u>85.690</u>	<u>-1.202.650</u>

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	18.544.127	18.544.127
Kostpris ultimo	<u>18.544.127</u>	<u>18.544.127</u>
Dagsværdireguleringer primo	-4.544.127	0
Årets reguleringer	0	-4.544.127
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-4.544.127</u>	<u>-4.544.127</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 10.300.000

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	63.575	63.575
Kostpris ultimo	<u>63.575</u>	<u>63.575</u>
Af- og nedskrivninger primo	-12.715	0
Årets afskrivninger	-12.715	-12.715
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-25.430</u>	<u>-12.715</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>38.145</u>	<u>50.860</u>

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Anpartskapitalen består af en anpart a kr. 125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2013	2012
6. Overført resultat		
Saldo primo	283.225	3.903.099
Årets tilgang	208.921	-3.619.873
Saldo ultimo	492.146	283.226
7. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat	72.432	1.260.382
Årets regulering	70.990	-1.202.650
Saldo ultimo	143.422	57.732

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen Søndergade 21-23 er der 1. prioritetspant i ejendommen, der har en bogført værdi på kr. 14.000.000.

Til sikkerhed for lånekreditorer er der tinglyst ejerpantebrev kr. 1.600.000 i ejendommen Søndergade 21-23.