



Tlf: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MOTEL LISBOA APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2011/12**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. januar 2013

---

Carsten Henriksen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Motel Lisboa ApS Søndergade 246 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 27 92 12 99 Stiftet: 24. juni 2004 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2011 - 30. september 2012
<b>Direktion</b>	Sten Uggerhøj
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Søndergade 157 9900 Frederikshavn
<b>Advokat</b>	Lett Advokatfirma Vester Allé 4 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet Motel Lisboa 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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 14. januar 2013

Direktion

---

Sten Uggerhøj

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Motel Lisboa ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Motel Lisboa ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 vores revision 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin selskabskapital. Der henvises til ledelsesberetningen vedrørende reetablering af selskabskapitalen.

#### **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.

Frederikshavn, den 14. januar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Have Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at selskabets indtjening vil kunne reetablere selskabskapitalen i løbet af en kortere årrække.

Selskabets anpartshaver - Uggerhøj Holding ApS - har afgivet en garanti for betaling af selskabets kreditorer.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Motel Lisboa ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-40 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.890</b>	<b>169</b>
Afskrivninger.....		-126.762	-127
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-124.872</b>	<b>42</b>
Finansielle indtægter.....	1	8.962	3
Finansielle omkostninger.....	2	-275.242	-259
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-391.152</b>	<b>-214</b>
Skat af årets resultat.....	3	96.307	52
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-294.845</b>	<b>-162</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-294.845	-162
<b>I ALT</b> .....		<b>-294.845</b>	<b>-162</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.804.581	3.887
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		167.960	212
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>3.972.541</b>	<b>4.099</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.972.541</b>	<b>4.099</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		189.699	7
Andre tilgodehavender.....		10.064	1
Tilgodehavende selskabsskat.....		135.928	224
Periodeafgrænsningsposter.....		44.486	51
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>380.177</b>	<b>283</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>6.056</b>	<b>22</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>386.233</b>	<b>305</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.358.774</b>	<b>4.404</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-1.211.577	-917
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-1.086.577</b>	<b>-792</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		136.926	146
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>136.926</b>	<b>146</b>
Nykredit.....		1.654.583	1.868
Gæld til tilknyttede selskaber.....		2.071.983	1.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.726.566</b>	<b>3.820</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	213.798	207
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		73.536	94
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.294.525	927
Anden gæld.....		0	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.581.859</b>	<b>1.230</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.308.425</b>	<b>5.050</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.358.774</b>	<b>4.404</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

## NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.230	0	
Renteindtægter i øvrigt.....	1.732	3	
	<b>8.962</b>	<b>3</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	187.848	165	
Renteomkostninger i øvrigt.....	87.394	94	
	<b>275.242</b>	<b>259</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-87.608	-49	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	22	0	
Regulering af udskudt skat.....	-8.721	-3	
	<b>-96.307</b>	<b>-52</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2011.....	4.355.044	462.675	
Kostpris 30. september 2012.....	<b>4.355.044</b>	<b>462.675</b>	
Afskrivninger 1. oktober 2011.....	467.970	250.447	
Årets afskrivninger .....	82.493	44.268	
Afskrivninger 30. september 2012.....	<b>550.463</b>	<b>294.715</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012.....	<b>3.804.581</b>	<b>167.960</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2011.....	125.000	-916.732	-791.732
Forslag til årets resultatdisponering.....		-294.845	-294.845
Egenkapital 30. september 2012.....	<b>125.000</b>	<b>-1.211.577</b>	<b>-1.086.577</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	1/10 2011 gæld i alt	30/9 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit.....	2.074.864	1.868.381	213.798	720.911
Gæld til tilknyttede selskaber..	1.951.612	2.071.983	0	0
	<b>4.026.476</b>	<b>3.940.364</b>	<b>213.798</b>	<b>720.911</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.868 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 3.805 tkr.