



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**

**2012/13**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2014**

---

**Søren Thomsen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <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 2012 - 30. september 2013</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 7-9         |
| Resultatopgørelse.....                                  | 10          |
| Balance.....  | 11          |
| Noter.....  | 12-13       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Motel Lisboa ApS<br>Søndergade 246<br>9900 Frederikshavn   |
|                      | CVR-nr.: 27 92 12 99<br>Stiftet: 24. juni 2004<br>Hjemsted: Frederikshavn<br>Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013 |
| <b>Direktion</b>     | Sten Uggerhøj  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rimmens Alle 89, Box 712<br>9900 Frederikshavn                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Søndergade 157<br>9900 Frederikshavn   |
| <b>Advokat</b>       | Lett Advokatpartnerselskab<br>Vester Allé 4<br>8000 Århus C  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 22. januar 2014

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 2012 - 30. september 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 samt garanti fra anpartshaver.

#### **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 26. februar 2014

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 2012/13 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%        |

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## 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 | 2012/13<br>kr.  | 2011/12<br>kr.  |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                 |      | <b>-43.539</b>  | <b>1.890</b>    |
| Afskrivninger.....                     |      | -135.471        | -126.762        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>-179.010</b> | <b>-124.872</b> |
| Finansielle indtægter.....             | 1    | 10.177          | 8.962           |
| Finansielle omkostninger.....          | 2    | -301.457        | -275.242        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>-470.290</b> | <b>-391.152</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 3    | 129.923         | 96.307          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-340.367</b> | <b>-294.845</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                 |                 |
| Anvendt af tidligere års overskud..... |      | -340.367        | -294.845        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-340.367</b> | <b>-294.845</b> |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER   | Note     | 2013<br>kr.       | 2012<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                                |          | 3.771.036         | 3.804.581         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....            |          | 163.472           | 167.960           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                    | <b>4</b> | <b>3.934.508</b>  | <b>3.972.541</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                               |          | <b>3.934.508</b>  | <b>3.972.541</b>  |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....        |          | 247.321           | 189.699           |
| Andre tilgodehavender.....                              |          | 94.175            | 18.786            |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                        |          | 195.012           | 135.928           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                          |          | 37.895            | 44.486            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                             |          | <b>574.403</b>    | <b>388.899</b>    |
| <b>Likvider.....</b>                                    |          | <b>31.331</b>     | <b>6.056</b>      |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                           |          | <b>605.734</b>    | <b>394.955</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                                     |          | <b>4.540.242</b>  | <b>4.367.496</b>  |
| <b>PASSIVER</b>   |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                                     |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud.....                                  |          | -1.551.944        | -1.211.577        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                 | <b>5</b> | <b>-1.426.944</b> | <b>-1.086.577</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                       |          | 114.407           | 136.926           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                      |          | <b>114.407</b>    | <b>136.926</b>    |
| Nykredit.....   |          | 1.433.211         | 1.654.583         |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....                     |          | 2.351.636         | 2.071.983         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>             | <b>6</b> | <b>3.784.847</b>  | <b>3.726.566</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser..... | 6        | 221.372           | 213.798           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....           |          | 10.999            | 73.536            |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....                     |          | 1.835.561         | 1.294.525         |
| Anden gæld.....   |          | 0                 | 8.722             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>             |          | <b>2.067.932</b>  | <b>1.590.581</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                          |          | <b>5.852.779</b>  | <b>5.317.147</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                                    |          | <b>4.540.242</b>  | <b>4.367.496</b>  |
| Eventualposter mv.                                      | 7        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                   | 8        |                   |                   |
| Nærtstående parter                                      | 9        |                   |                   |

## NOTER

|  | 2012/13<br>kr.      | 2011/12<br>kr.                          | Note              |
|--|---------------------|---|-------------------|
| <b>Finansielle indtægter</b>                                   |                     |   | <b>1</b>          |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....               | 9.280               | 7.230                                   |                   |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                            | 897                 | 1.732                                   |                   |
|  | <b>10.177</b>       | <b>8.962</b>                            |                   |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                                |                     |   | <b>2</b>          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....            | 220.689             | 187.848                                 |                   |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                         | 80.768              | 87.394                                  |                   |
|  | <b>301.457</b>      | <b>275.242</b>                          |                   |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                  |                     |   | <b>3</b>          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....            | -107.404            | -87.608                                 |                   |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....                   | 0                   | 22                                      |                   |
| Regulering af udskudt skat.....                                | -8.774              | -8.721                                  |                   |
| Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats..... | -13.745             | 0                                       |                   |
|  | <b>-129.923</b>     | <b>-96.307</b>                          |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                |                     |   | <b>4</b>          |
|  | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |                   |
| Kostpris 1. oktober 2012.....                                  | 4.355.044           | 462.675                                 |                   |
| Tilgang.....   | 50.638              | 46.800                                  |                   |
| <b>Kostpris 30. september 2013.....</b>                        | <b>4.405.682</b>    | <b>509.475</b>                          |                   |
| Afskrivninger 1. oktober 2012.....                             | 550.463             | 294.715                                 |                   |
| Årets afskrivninger .....                                      | 84.183              | 51.288                                  |                   |
| <b>Afskrivninger 30. september 2013.....</b>                   | <b>634.646</b>      | <b>346.003</b>                          |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013.....</b>           | <b>3.771.036</b>    | <b>163.472</b>                          |                   |
| <b>Egenkapital</b>   |                     |   | <b>5</b>          |
|  | Anpartskapital      | Overført overskud                       | I alt             |
| Egenkapital 1. oktober 2012.....                               | 125.000             | -1.211.577                              | -1.086.577        |
| Forslag til årets resultatdisponering.....                     |                     | -340.367                                | -340.367          |
| <b>Egenkapital 30. september 2013.....</b>                     | <b>125.000</b>      | <b>-1.551.944</b>                       | <b>-1.426.944</b> |

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

|   |                         |                         |                    |                        | Note     |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                         |                         |                    |                        | <b>6</b> |
|   | 1/10 2012<br>gæld i alt | 30/9 2013<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |          |
| Nykredit.....   | 1.868.381               | 1.654.583               | 221.372            | 466.459                |          |
| Gæld til tilknyttede selskaber..  | 2.071.983               | 2.351.636               | 0                  | 0                      |          |
|   | <b>3.940.364</b>        | <b>4.006.219</b>        | <b>221.372</b>     | <b>466.459</b>         |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                         |                         |                    |                        | <b>7</b> |
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i>   |                         |                         |                    |                        |          |
| Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.  |                         |                         |                    |                        |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                         |                    |                        | <b>8</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.655 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 3.771 tkr. |                         |                         |                    |                        |          |
| <b>Nærtstående parter</b>   |                         |                         |                    |                        | <b>9</b> |
| Uggerhøj Holding ApS, Søndergade 244, 9900 Frederikshavn, der er hovedanpartshaver.   |                         |                         |                    |                        |          |
| Sten Uggerhøj, Bakkevej 2, 9900 Frederikshavn, der er hovedanpartshaver i Uggerhøj Holding ApS.   |                         |                         |                    |                        |          |
| Uggerhøj Holding ApS udarbejder koncernregnskab, hvori Ejendomsselskabet Motel Lisboa ApS indgår.   |                         |                         |                    |                        |          |