

**Ejendomsselskabet Louisevej 13,  
Rødning ApS  
CVR-nr. 10601495  
Louisevej 13  
6630 Rødning**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Kristian Riis Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS  
Louisevej 13  
6630 Rødning

CVR-nr.: 10601495

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Lene Unnerup

Anne Birgitte V. Andersen

Lars Gehlert Johansen

Kristian Riis Jensen

Lene B. Silberbauer

Mette Visby

### **Direktion**

Kristian Riis Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 09.03.2016

### Direktion

Kristian Riis Jensen

### Bestyrelse

Lene Unnerup

Anne Birgitte V. Andersen

Lars Gehlert Johansen

Kristian Riis Jensen

Lene B. Silberbauer

Mette Visby

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødning ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 09.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets årsrapport viser et tilfredsstillende resultat, et overskud på 361 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket af dagsværdiregulering af indgået renteswap. Reguleringen efter fradrag af skat for 2015 er positiv med 165 t.kr. Egenkapitalen andrager herefter 1.704 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægt og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom samt administration heraf.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 0,5% pr. år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.020.749</b>	<b>1.020.759</b>
Af- og nedskrivninger		(56.700)	(56.100)
<b>Driftsresultat</b>		<b>964.049</b>	<b>964.659</b>
Andre finansielle indtægter		1.012	0
Andre finansielle omkostninger		(479.858)	(493.804)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>485.203</b>	<b>470.855</b>
Skat af ordinært resultat	1	(124.353)	(128.875)
<b>Årets resultat</b>		<b>360.850</b>	<b>341.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		360.850	341.980
		<b>360.850</b>	<b>341.980</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.090.791	11.102.684
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>11.090.791</u>	<u>11.102.684</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>11.090.791</u>	<u>11.102.684</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	124.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>124.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>340.071</u>	<u>239.288</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>340.071</u>	<u>363.288</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>11.430.862</u></u>	<u><u>11.465.972</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.578.485</u>	<u>1.052.212</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.704.485</u></b>	<b><u>1.178.212</u></b>
Udskudt skat		<u>81.141</u>	<u>57.759</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>81.141</u></b>	<b><u>57.759</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.123.568	5.571.221
Bankgæld		<u>1.555.038</u>	<u>1.532.485</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>6.678.606</u></b>	<b><u>7.103.706</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	568.000	699.000
Skyldig selskabsskat		31.787	0
Anden gæld	4	<u>2.366.843</u>	<u>2.427.295</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.966.630</u></b>	<b><u>3.126.295</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.645.236</u></b>	<b><u>10.230.001</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.430.862</u></b>	<b><u>11.465.972</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	1.052.212	1.178.212
Værdireguleringer	0	165.423	165.423
Årets resultat	0	360.850	360.850
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.578.485</b>	<b>1.704.485</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	100.971	126.350		
Ændring af udskudt skat	23.382	2.525		
	<b>124.353</b>	<b>128.875</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		11.594.784		
Tilgange		44.807		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.639.591</b>		
Af- og nedskrivninger primo		(492.100)		
Årets afskrivninger		(56.700)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(548.800)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>11.090.791</b>		
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	422.000	440.000	5.123.568	3.263.000
Bankgæld	277.000	128.000	1.555.038	980.000
	<b>699.000</b>	<b>568.000</b>	<b>6.678.606</b>	<b>4.243.000</b>
			<b>2015</b>	<b>2014</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Anden gæld</b>				
Skyldige renter			10.630	10.630
Afledte finansielle instrumenter			1.890.725	2.106.964
Andre skyldige omkostninger			465.488	309.701
			<b>2.366.843</b>	<b>2.427.295</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit, renteswap, er deponeret indestående på bankkonto, 231 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.400 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.091 t.kr.