

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

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Kristian Riis Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Louisevej 13, Rødding ApS  
Louisevej 13  
6630 Rødding

CVR-nr.: 10601495

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Lene Unnerup  
Anne Birgitte Vestergaard Andersen  
Lars Gehlert Johansen  
Kristian Riis Jensen  
Lene Bjerrum Silberbauer  
Mette Visby

### **Direktion**

Kristian Riis Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 27.02.2017

### Direktion

Kristian Riis Jensen

### Bestyrelse

Lene Unnerup

Anne Birgitte Vestergaard  
Andersen

Lars Gehlert Johansen

Kristian Riis Jensen

Lene Bjerrum 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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 27.02.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard Larsen  
statsautoriseret revisor

## 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 394 t.kr.

Egenkapitalen er påvirket af dagsværdiregulering af indgået renteswap. Reguleringen efter fradrag af skat for 2016 er positiv med 37 t.kr. Egenkapitalen andrager herefter 2.136 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.054.548</b>	<b>1.020.750</b>
Af- og nedskrivninger		(61.000)	(56.700)
<b>Driftsresultat</b>		<b>993.548</b>	<b>964.050</b>
Andre finansielle indtægter		0	1.012
Andre finansielle omkostninger		(473.600)	(479.859)
<b>Resultat før skat</b>		<b>519.948</b>	<b>485.203</b>
Skat af årets resultat	1	(125.879)	(124.353)
<b>Årets resultat</b>		<b>394.069</b>	<b>360.850</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		394.069	360.850
		<b>394.069</b>	<b>360.850</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		11.052.615	11.090.791
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>11.052.615</b>	<b>11.090.791</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.052.615</b>	<b>11.090.791</b>
Likvide beholdninger		422.860	340.071
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>422.860</b>	<b>340.071</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.475.475</b>	<b>11.430.862</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		2.010.010	1.578.485
<b>Egenkapital</b>		<b>2.136.010</b>	<b>1.704.485</b>
Udskudt skat		94.362	81.141
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>94.362</b>	<b>81.141</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.688.198	5.123.568
Bankgæld		1.422.814	1.555.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.111.012</b>	<b>6.678.607</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	570.000	568.000
Skyldig selskabsskat		3.222	31.786
Anden gæld	4	2.560.869	2.366.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.134.091</b>	<b>2.966.629</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.245.103</b>	<b>9.645.236</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.475.475</b>	<b>11.430.862</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	1.578.485	1.704.485
Værdireguleringer	0	37.456	37.456
Årets resultat	0	394.069	394.069
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>2.010.010</b>	<b>2.136.010</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	112.658	100.971		
Ændring af udskudt skat	13.221	23.382		
	<b>125.879</b>	<b>124.353</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		11.639.591		
Tilgange		22.824		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.662.415</b>		
Af- og nedskrivninger primo		(548.800)		
Årets afskrivninger		(61.000)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(609.800)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>11.052.615</b>		
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	440.000	440.000	4.688.198	2.823.000
Bankgæld	130.000	128.000	1.422.814	850.000
	<b>570.000</b>	<b>568.000</b>	<b>6.111.012</b>	<b>3.673.000</b>
			<b>2016</b>	<b>2015</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Anden gæld</b>				
Skyldige renter			10.603	10.630
Afledte finansielle instrumenter			1.842.705	1.890.725
Andre skyldige omkostninger			707.561	465.488
			<b>2.560.869</b>	<b>2.366.843</b>

## Noter

I anden gæld indgår renteswap med 1.843 t.kr. mod 1.891 t.kr. sidste år. Renteswappen er indgået med det formål at afdække selskabets langsigtede renterisiko. Renteswappen sikrer selskabet en rente på 5,42% ekskl. administrationsbidrag til kreditforeningen frem til 29.12.2028. Renteswappen måles løbende til dagsværdi.

### 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 11.053 t.kr.

## 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet 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.