

## **Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6**

**c/o Daniel Wielandt**

**Lærdalsgade 6B, 3.tv.**

**2300 København S**

**CVR-nr. 11 96 11 18**

### **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26/4 2016

---

**Helene Sejergaard Sørensen**  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2016

**Direktion**

Allan Mark Dissing

**Bestyrelse**

Daniel Wielandt  
formand

Allan Mark Dissing

Helene Sejergaard Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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.

København, den 5. april 2016

### **RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Lars Østerkryger  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 c/o Daniel Wielandt Lærdalsgade 6B, 3.tv. 2300 København S CVR-nr.: 11 96 11 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. marts 1955 Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Daniel Wielandt, formand Allan Mark Dissing Helene Sejergaard Sørensen
<b>Direktion</b>	Allan Mark Dissing
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendommen matr. nr 88, Sundbyvester Kvarter, beliggende Lærdalsgade 4- 6, 2300 København S.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 504.699, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 17.190.940.

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat er påvirket af omkostninger og kurstab ved omlægning af selskabets realkreditlån.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Selskabet planlægger at renovere ejendommens facade i 2016.

Renoveringen vil blive delvist finansieret ved optagelse af realkreditlån.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Lærdalsgade 4-6 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

### Boligafgift m.v.

Nettoomsætning består af boligafgifter m.v., som indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, vedligeholdelse og administration m.v..

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %
Installationer	25 år	0 %
Driftsmidler	5/10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Boligafgift m.v.		593.400	593.400
Andre eksterne omkostninger		<u>-465.494</u>	<u>-524.871</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>127.906</b>	<b>68.529</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>127.906</b>	<b>68.529</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-205.953</u>	<u>-209.958</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-78.047</b>	<b>-141.429</b>
Finansielle indtægter		5.501	31
Finansielle omkostninger	1	<u>-432.153</u>	<u>-380.527</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-504.699</b>	<b>-521.925</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-504.699</u></b>	<b><u>-521.925</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-504.699</u>	<u>-521.925</u>
		<b><u>-504.699</u></b>	<b><u>-521.925</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2		
Grunde og bygninger		18.922.318	19.122.073
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>91.996</u>	<u>98.194</u>
		<u>19.014.314</u>	<u>19.220.267</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>19.014.314</u></b>	<b><u>19.220.267</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		21.065	46.741
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		17.488	12.505
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.833</u>	<u>36.266</u>
		<u>67.386</u>	<u>95.512</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.696.730</u>	<u>2.867.083</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.764.116</u></b>	<b><u>2.962.595</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>21.778.430</u></b>	<b><u>22.182.862</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	3		
Selskabskapital		600.000	600.000
Reserve for opskrivninger		17.942.744	17.942.744
Overført resultat		-1.351.804	-847.104
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>17.190.940</u></b>	<b><u>17.695.640</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		4.444.413	4.365.187
		<u>4.444.413</u>	<u>4.365.187</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		111.942	67.766
Anden gæld		27.984	49.632
Periodeafgrænsningsposter		3.151	4.637
		<u>143.077</u>	<u>122.035</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.587.490</u></b>	<b><u>4.487.222</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>21.778.430</u></b>	<b><u>22.182.862</u></b>
	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>432.153</u>	<u>380.527</u>
	<b><u>432.153</u></b>	<b><u>380.527</u></b>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris pr. 1. januar 1. januar 2015	<u>1.659.399</u>	<u>457.101</u>
Kostpris pr. 1. januar 31. december 2015	<u>1.659.399</u>	<u>457.101</u>
Opskrivning pr. 1. januar 1. januar 2015	<u>18.242.744</u>	<u>0</u>
Opskrivning pr. 1. januar 31. december 2015	<u>18.242.744</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 1. januar 2015	780.070	358.907
Årets afskrivninger	<u>199.755</u>	<u>6.198</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 31. december 2015	<u>979.825</u>	<u>365.105</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>18.922.318</u></b>	<b><u>91.996</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	600.000	17.942.744	-847.105	17.695.639
Årets resultat	0	0	-504.699	-504.699
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>600.000</b>	<b>17.942.744</b>	<b>-1.351.804</b>	<b>17.190.940</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.432.953	4.556.355	111.942	3.970.993
	<b>4.432.953</b>	<b>4.556.355</b>	<b>111.942</b>	<b>3.970.993</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.556, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 18.922. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 92, skønnes t.kr. 73 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 550.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 550.000 til sikkerhed for bankgæld.