



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET LAURIDS SKAUSGADE 8, HADERSLEV APS

LAURIDS SKAUSGADE 8, 6100 HADERSLEV

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juni 2016

Torben Busch Jensen

CVR-NR. 15 15 65 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Laurids Skaugade 8, Haderslev ApS Laurids Skaugade 8 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 15 15 65 03 Stiftet: 19. april 1991 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Busch Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Laurids Skaugade 8, Haderslev 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 8. juni 2016

Direktion

Torben Busch Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Laurids Skausgade 8, Haderslev ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Laurids Skausgade 8, Haderslev ApS 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. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 8. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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 Laurids Skaugade 8, Haderslev ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Som følge af omlægning af regnskabsåret omfatter sammenligningstallene i resultatopgørelsen kun 8 måneder.

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 immaterielle og 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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. 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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		840.274	838.250
Værdiregulering af investeringejendomme.....		0	-6.700
Værdiregulering af gæld i investeringejendomme.....		29.317	-12.203
DRIFTSRESULTAT		869.591	819.347
Finansielle indtægter.....	1	22.500	35.000
Finansielle omkostninger.....		-94.678	-44.050
RESULTAT FØR SKAT		797.413	810.297
Skat af årets resultat.....	2	-160.737	-177.780
ÅRETS RESULTAT		636.676	632.517
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslag til udbytte.....		500.000	1.000.000
Overført resultat.....		136.676	-367.483
I ALT		636.676	632.517

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investerings-ejendom.....		8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.500.000	8.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.500.000	8.500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		725.133	725.015
Andre tilgodehavender.....		39.656	50.436
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	8.125
Periodeafgrænsningsposter.....		18.500	18.500
Tilgodehavender.....		783.289	802.076
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		783.289	802.076
AKTIVER.....		9.283.289	9.302.076

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		5.011.240	4.874.564
Forslag til udbytte.....		500.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	4	5.711.240	6.074.564
Hensættelse til udskudt skat.....		543.784	465.720
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		543.784	465.720
Nykredit.....		0	952.501
Nykredit.....		0	1.152.970
Nykredit.....		1.904.116	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.904.116	2.105.471
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	198.884	244.998
Gæld til pengeinstitutter.....		742.051	207.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.491	25.000
Selskabsskat.....		82.673	103.611
Anden gæld.....		70.050	70.050
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.536
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.124.149	656.321
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.028.265	2.761.792
PASSIVER.....		9.283.289	9.302.076
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Finansielle indtægter				
Tilknyttede virksomheder.....	22.500	35.000	1	
	22.500	35.000		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	82.673	103.611	2	
Regulering af udskudt skat.....	78.064	74.169		
	160.737	177.780		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendom		
Kostpris 1. januar 2015.....		8.320.891		
Kostpris 31. december 2015.....		8.320.891		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		179.109		
Opskrivninger 31. december 2015.....		179.109		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		8.500.000		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	4.874.564	1.000.000	6.074.564
Betalt udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		136.676	500.000	636.676
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	5.011.240	500.000	5.711.240
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit.....	1.012.738	0	0	700.594
Nykredit.....	1.337.731	0	0	381.622
Nykredit.....	0	2.103.000	198.884	1.104.116
	2.350.469	2.103.000	198.884	2.186.332

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Tekstafsnit

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Busch Jensen Holding ApS og Ejendomsselskabet Laurids Skaugade 8, Haderslev ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Busch Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.103 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld med pengeinstituttet, er der håndpantset ejerpantebrev på 1.700 tkr. tinglyst i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 tkr.