

**Ejendomsselskabet Løimarksvej 3 ApS**  
(CVR nr. 27 91 52 56)

Løimarksvej 3  
5610 Assens

**ÅRSRAPPORT 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/5 2016

Dirigent

  
Bjarne Didefixen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance pr. 31. december 2015, aktiver .....	10
Balance pr. 31. december 2015, passiver .....	11
Noter .....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Løimarksvej 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. marts 2016

Direktion:



Bjarne Dideriksen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Løimarksvej 3 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løimarksvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 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.

Odense, den 30. marts 2016

**SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Løemarksvej 3 ApS Løemarksvej 3 5610 Assens  Telefon: 64 71 19 09 Telefax: 64 71 19 75  CVR-nr.: 27 91 52 56 Stiftet: 18. juni 2004 Hjemsted: Assens Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Bjarne Dideriksen
<b>Revision</b>	<b>SØBY REVISORER A/S</b> Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Løemarksvej 3 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra øvrige kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger .....	40 år	Restværdi 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 afskrivninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles, til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

Note	2015 i hele kr.	2014 i 1.000 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	400.620	505
Afskrivninger .....	-74.787	-86
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	325.833	419
1. Finansielle indtægter .....	85	0
2. Finansielle omkostninger .....	-289.943	-258
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	35.975	161
3. Skat af årets resultat .....	1.937	-34
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	37.912	127
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	37.912	-73
Udbytte for regnskabsåret .....	0	200
Disponeret i alt .....	37.912	127

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger .....	<u>8.804.663</u>	<u>8.248</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>8.804.663</u>	<u>8.248</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>0</u>	<u>37</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>0</u>	<u>37</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>8.804.663</u></u>	<u><u>8.285</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
5.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	140.345	102
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>125</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>265.345</u>	<u>352</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
	Hensættelser til udskudt skat .....	<u>501.316</u>	<u>521</u>
6.	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Prioritetsgæld .....	<u>3.608.938</u>	<u>3.763</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
6.	Kortfristet del af langfristet gæld .....	165.715	156
	Gæld til pengeinstitutter .....	501.106	0
	Leverandører af varer og tjenester .....	6.450	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.562.949	3.285
	Anden gæld .....	<u>192.844</u>	<u>200</u>
		<u>4.429.064</u>	<u>3.649</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>8.038.002</u>	<u>7.412</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>8.804.663</u>	<u>8.285</u>
7.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
8.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
9.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
10.	<b>OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

Der er foretaget sammendrag af poster.

	2015 i hele kr.	2014 i 1.000 kr.
<b>1. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Renteindtægter m.v. i øvrigt .....	85	0
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	155.001	135
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	134.942	123
	<u>289.943</u>	<u>258</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	17.990	52
Regulering af udskudt skat .....	-19.927	-18
	<u>-1.937</u>	<u>34</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015 .....		9.188.182
Årets tilgang .....		631.768
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b> .....		<u>9.819.950</u>
Afskrivninger 1. januar 2015 .....		940.500
Afskr. på afhændede aktiver .....		0
Årets afskrivninger .....		<u>74.787</u>
<b>Afskr. 31. december 2015</b> .....		<u>1.015.287</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> .....		<u>8.804.663</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2015 .....		<u>9.330.000</u>

## NOTER

Note

5. **EGENKAPITAL:**

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2015
Anpartskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	102.433	0	37.912	140.345
Forslag til udbytte .....	125.000	-125.000	0	0
	<u>352.433</u>	<u>-125.000</u>	<u>37.912</u>	<u>265.345</u>

Anpartskapitalen fordelt således: 125 anparter à kr. 1.000.

6. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, Nordea .....	581.466	550.201	32.000	437.000
Prioritetsgæld, Nordea .....	661.880	661.880	0	661.880
Prioritetsgæld, Nordea .....	1.539.333	1.478.789	80.000	1.147.000
Prioritetsgæld, DLR .....	1.135.668	1.083.783	53.715	826.400
	<u>3.918.347</u>	<u>3.774.653</u>	<u>165.715</u>	<u>3.072.280</u>

7. **EVENTUALPOSTER M.V.:****Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

8. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.775 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.805 t.kr.

## NOTER

### Note

8. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER (fortsat):**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.348 t.kr. med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for dette og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut.

9. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

**Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:**

**Bestemmende indflydelse:**

Moderselskabet Bjarne Dideriksen Holding ApS, Løimarksvej 3, 5610 Assens.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Søsterselskabet Vestfyns Tømrerforretning A/S, Løimarksvej 3, 5610 Assens.

**Transaktioner med nærtstående parter:**

Selskabet har i regnskabsåret haft en mellemregning til moderselskabet. Der er foretaget forrentning af mellemregningen på markedsmæssige vilkår.

Søsterselskabet Vestfyns Tømrerforretning A/S bor til leje i en af selskabets ejendomme. Udlejningen er foregået på markedsmæssige vilkår og har udgjort t.kr. 411.

**Ejerforhold:**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Bjarne Dideriksen Holding ApS  
Løimarksvej 3  
5610 Assens.

10. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.