



Registreret revisionspartnerselskab
Mynstersvej 5, 4.
1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Ejendommen Læssøegade 11 ApS

Gl. Helsingevej 5
3400 Hillerød
CVR-nr. 30716647

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2016.

Jesper Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning..... | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Anvendt regnskabspraxis..... | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Noter..... | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendommen Læssøegade 11 ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 6. juli 2016

Direktionen

Kari Elisabeth Midling Gram

Jesper Gram

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendommen Læssøegade 11 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Læssøegade 11 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 6. juli 2016

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher Nielsen
Partner, registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendommen Læssøegade 11 ApS
Gl. Helsingevej 5
3400 Hillerød

CVR-nummer: 30716647
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Kari Elisabeth Midling Gram
Jesper Gram

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Mynstersvej 5, 4.
1827 Frederiksberg C

Kontaktpersoner:

Sune Bacher Nielsen
Christian Fisker

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Læssøegade 11 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år, scrapværdi 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

| Note | Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|------|--|----------------|-------------------|
| | Bruttofortjeneste | 812.414 | 1.871 |
| | Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | 120.678 | 124 |
| 1 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 1.200 |
| | Ordinært resultat før finansielle poster | 691.736 | 2.947 |
| | Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 221.748 | 164 |
| | Andre finansielle indtægter | 468.659 | 89 |
| | Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 211.975 | 239 |
| | Andre finansielle omkostninger | 724.151 | 2.002 |
| | Resultat før skat | 446.017 | 959 |
| | Skat af årets resultat | 34.543 | 193 |
| | Årets resultat | 411.474 | 765 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført fra tidligere år | -349.559 | -1.115 |
| | Årets resultat | 411.474 | 765 |
| | Til disposition | 61.915 | -350 |
| | Overført til næste år | 61.915 | -350 |
| | Disponeret i alt | 61.915 | -350 |

| Note | Balance 31. december | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Aktiver | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 16.200.000 | 16.200 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 51.162 | 172 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 16.251.162 | 16.372 |
| | Anlægsaktiver i alt | 16.251.162 | 16.372 |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.329.468 | 5.494 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 2.385 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.329.468 | 7.879 |
| | Likvide beholdninger | 2.016 | 7 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.331.483 | 7.885 |
| | Aktiver i alt | 18.582.645 | 24.257 |

| Note | Balance 31. december | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Passiver | | |
| | Egenkapital | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Overkurs ved emission | 1.664.614 | 1.665 |
| | Overført resultat | 61.915 | -350 |
| 3 | Egenkapital i alt | 1.851.529 | 1.440 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Hensættelse til udskudt skat | 1.030.643 | 996 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.030.643 | 996 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 12.824.862 | 13.212 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 2.106.579 | 2.279 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | -383.000 | -101 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 14.548.441 | 15.390 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 383.000 | 101 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 168.948 | 104 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 406.200 | 973 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 193.884 | 56 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 5.018 |
| | Anden gæld | 0 | 178 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.152.032 | 6.431 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 15.700.473 | 21.821 |
| | Passiver i alt | 18.582.645 | 24.257 |
| 6 | Selskabets væsentligste aktiviteter | | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 | Eventualposter m.v. | | |

| Noter | 2015 | 2014 |
|-------|------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

| | | |
|---|----------|--------------|
| Dagsværdiregulering af ejendomme | 0 | 1.200 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt | 0 | 1.200 |

2 Grunde og bygninger

| | | |
|----------------------------------|-------------------|---------------|
| Anskaffelsessum, primo | 10.221.481 | 10.221 |
| Opskrivning, primo | 5.978.519 | 4.779 |
| Årets opskrivninger | 0 | 1.200 |
| Grunde og bygninger i alt | 16.200.000 | 16.200 |

3 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital DKK | Overkurs ved emision DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Saldo primo | 125.000 | 1.664.614 | -349.559 | 1.440.055 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 411.474 | 411.474 |
| Saldo ultimo | 125.000 | 1.664.614 | 61.915 | 1.851.529 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 11.105.

5 Kortfristet del af langfristet gæld

| | | |
|--|----------------|------------|
| Kortfristet del af prioritetsgæld | 203.000 | 0 |
| Kortfristet del af pengeinstitutter | 180.000 | 101 |
| Kortfristet del af langfristet gæld i alt | 383.000 | 101 |

6 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Noter

2015

2014

DKK

1.000 DKK

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og pengeinstitut er der tinglyst pantebreve i investeringsejendomme med nom. TDKK 19.528. Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 16.200.

Af de tinglyste pantebreve ligger nom. TDKK 10.500 ydermere til sikkerhed for koncernforbundne og andre nærtstående selskabers mellemværende med deres pengeinstitut.

8 **Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.K. Gram Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.