

Ledernes Ejendomsselskab A/S
CVR-nr. 31490340
Vermlandsgade 65
2300 København S

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2016

Dirigent

Navn: Kim Vestergaard



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ledernes Ejendomsselskab A/S

Vermlandsgade 65

2300 København S

CVR-nr.: 31490340

Stiftet: 13.03.2008

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 32833283

Telefax: 32833284

Hjemmeside: www.lederne.dk

Bestyrelse

Lars Møldrup, formand

Kirsten Hvid Schmidt, næstformand

Svend Askær

Direktion

Svend Askær, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ledernes Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

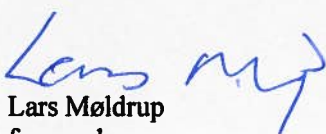
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.03.2016

Direktion

Svend Askær
administrerende direktør

Bestyrelse


Lars Møldrup
formand


Kirsten Hvid Schmidt
næstformand


Svend Askær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ledernes Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ledernes Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 10.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


John Ladekar
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udlejning af en industriejendom i Vejle. Der blev i 2014 påbegyndt en mindre tilbygning, som blev afsluttet i starten af 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, blev som forventet, et overskud på 1.012 t.kr. Der forventes tillige et positivt resultat for 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerhed omkring indregning og måling, som påvirker årsrapporten i væsentlig omfang.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udleje indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets ejendomsudgifter og øvrige omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, herunder af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet indgår i en national dansk sambeskatning, hvor Ledernes Aktieselskab er administrationsselskab. Administrationsselskabet har ansvaret for at indsende opgørelse af sambeskatningsindkomsten med underliggende bilag til SKAT. Selskabet modtager godtgørelse for skatteværdien af underskud, som udnyttes af andre sambeskattede selskaber.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		3.766.983	3.635
Produktionsomkostninger		<u>(2.069.111)</u>	<u>(1.979)</u>
Bruttoresultat		1.697.872	1.656
Administrationsomkostninger		<u>(89.985)</u>	<u>(326)</u>
Driftsresultat		1.607.887	1.330
Andre finansielle indtægter		0	8
Andre finansielle omkostninger		<u>(310.567)</u>	<u>(388)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.297.320	950
Skat af ordinært resultat	1	<u>(285.411)</u>	<u>(117)</u>
Årets resultat		<u>1.011.909</u>	<u>833</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.011.909</u>	<u>833</u>
		<u>1.011.909</u>	<u>833</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		49.543.368	48.439
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.852
Materielle anlægsaktiver	2	<u>49.543.368</u>	<u>50.291</u>
 Anlægsaktiver		 <u>49.543.368</u>	 <u>50.291</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.342	24
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.187
Andre tilgodehavender		0	259
Tilgodehavender		<u>24.342</u>	<u>1.470</u>
 Likvide beholdninger		 <u>10.762.864</u>	 <u>2.688</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>10.787.206</u>	 <u>4.158</u>
 Aktiver		 <u>60.330.574</u>	 <u>54.449</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	5.000.000	5.000
Overkurs ved emission		20.000.000	20.000
Overført overskud eller underskud		<u>(14.614.881)</u>	<u>(15.627)</u>
Egenkapital		<u>10.385.119</u>	<u>9.373</u>
Udskudt skat		<u>567.137</u>	<u>282</u>
Hensatte forpligtelser		<u>567.137</u>	<u>282</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.665.071	0
Anden gæld		<u>1.799.596</u>	<u>1.800</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>26.464.667</u>	<u>1.800</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.307.610	24.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.891	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.283.928	18.289
Anden gæld		<u>301.222</u>	<u>64</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>22.913.651</u>	<u>42.994</u>
Gældsforpligtelser		<u>49.378.318</u>	<u>44.794</u>
Passiver		<u>60.330.574</u>	<u>54.449</u>
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	20.000.000	(15.626.790)	9.373.210
Årets resultat	0	0	1.011.909	1.011.909
Egenkapital ultimo	5.000.000	20.000.000	(14.614.881)	10.385.119

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.		
1. Skat af ordinært resultat				
Ændring af udskudt skat	304.870	117		
Effekt af ændrede skattesatser	(19.459)	0		
	<u>285.411</u>	<u>117</u>		
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u> kr.		
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	51.000.000	1.852.060		
Tilgange	3.156.912	0		
Afgange	0	(1.852.060)		
Kostpris ultimo	<u>54.156.912</u>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(2.561.146)	0		
Årets afskrivninger	(2.052.398)	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(4.613.544)</u>	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>49.543.368</u>	<u>0</u>		
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.	
3. Virksomhedskapital				
Ordinære aktier	50.000	100,00	5.000.000	
	<u>50.000</u>		<u>5.000.000</u>	
	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2014 t.kr.	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2015 kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2015 kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	24.621	1.307.610	24.665.071	18.090.733
Anden gæld	0	0	1.799.596	1.799.596
	<u>24.621</u>	<u>1.307.610</u>	<u>26.464.667</u>	<u>19.890.329</u>

Noter

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ledernes Aktieselskab, København