

EJENDOMSSELSKABET LAULUNDGADE 3-5

ApS

Søtoften 19
7451 Sunds

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

Kim Pedersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET LAULUNDGADE 3-5 ApS
Søtoften 19
7451 Sunds

CVR-nr: 31875471

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Laulundgade 3-5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 15/05/2018

Direktion

Kim Pedersen

Anvendt regnskabspraksis

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

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 og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Driftsindtægter fra investeringsejendomme

Indtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten indregnes eksklusive forbrugskosten.

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme omfatter omkostninger forbundet med drift af investeringsejendomme, herunder reparation og vedligeholdelse, forsikringer, skatter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 desuden skattepligtig af aktiviteter i udland, og skatten indregnes med den lokale skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme foretages efter principperne i regnskabsvejledning 16, Investeringsejendomme.

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningerne er anvendt ejendommenes forventede lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag for ejendommenes forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af udlejningsejendomme. For 2017 tager værdiansættelsen af selskabets ejendom udgangspunkt i byggeretsprisen.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 enhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver 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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne og indregning af markedsværdi af renteswapaftaler indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-77.474	54.005
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.126.184	-31.072
Resultat af ordinær primær drift		-1.203.658	22.933
Øvrige finansielle omkostninger		-270	-47.414
Ordinært resultat før skat		-1.203.928	-24.481
Skat af årets resultat		60.600	5.394
Årets resultat		-1.143.328	-19.087
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.143.328	-19.087
I alt		-1.143.328	-19.087

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		1.750.000	2.876.184
Materielle anlægsaktiver i alt		1.750.000	2.876.184
Anlægsaktiver i alt		1.750.000	2.876.184
Tilgodehavende skat		0	4.994
Andre tilgodehavender		0	17.568
Periodeafgrænsningsposter		14.906	15.977
Tilgodehavender i alt		14.906	38.539
Likvide beholdninger		250.000	4.167
Omsætningsaktiver i alt		264.906	42.706
Aktiver i alt		2.014.906	2.918.890

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		0	306.960
Egenkapital i alt		125.000	431.960
Hensættelse til udskudt skat		0	60.600
Hensatte forpligtelser i alt		0	60.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	2.407.320
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.889.906	19.010
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.889.906	2.426.330
Gældsforpligtelser i alt		1.889.906	2.426.330
Passiver i alt		2.014.906	2.918.890

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	306.960	0	431.960
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.143.328	0	-1.143.328
Tilskud fra koncern	0	836.368	0	836.368
Egenkapital, ultimo	125.000	0	0	125.000

Noter

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

Selskabets ejendom er primo 2018 under nedrivning, og der forventes opført nye lejligheder med henblik på udlejning.