


## Erhvervsstyrelsen

**Lærche Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 31943477**  
**Søkkrogen 1**  
**5700 Svendborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/4 2016

**Dirigent**



Navn: Kenneth Søkkrog

## 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**

Lærche Ejendomme ApS  
Søkkrogen 1  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31943477

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Kenneth Søkkrog, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Klosterplads 9  
Postboks 169  
5700 Svendborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Lærche Ejendomme ApS.

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.

Svendborg, den 29.04.2016

### Direktion



Kenneth Søkrog  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lærche Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lærche Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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

Baseret på det udførte arbejde er det 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 29.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Peder Pedersen

statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende. Der forventes også et tilfredsstillende resultat i det kommende regnskabsår.

### 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægt med fradrag af ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter. Lejeindtægten er periodiseret således, at kun indtægter der vedrører regnskabsåret indgår i posten.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets ejendomsudgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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 finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

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

Bygninger

50 år



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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.

### 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 nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>264.866</b>	<b>236.254</b>
Af- og nedskrivninger	1	(52.000)	(52.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>212.866</b>	<b>184.254</b>
Andre finansielle indtægter		2.904	4.293
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(26.216)	(23.874)
Andre finansielle omkostninger		(32.608)	(34.236)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>156.946</b>	<b>130.437</b>
Skat af ordinært resultat	2	(35.091)	(32.392)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>121.855</u></b>	<b><u>98.045</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		(378.145)	98.045
		<b><u>121.855</u></b>	<b><u>98.045</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		3.017.850	3.069.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.017.850</u>	<u>3.069.850</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.017.850</u>	<u>3.069.850</u>
Andre tilgodehavender		5.515	916
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.515</u>	<u>916</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>988.209</u>	<u>773.797</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>993.724</u>	<u>774.713</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>4.011.574</u></u>	<u><u>3.844.563</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.008.116	1.386.261
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<u><b>1.633.116</b></u>	<u><b>1.511.261</b></u>
Udskudt skat		102.875	117.208
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>102.875</b></u>	<u><b>117.208</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.453.709	1.505.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>1.453.709</b></u>	<u><b>1.505.150</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	51.200	51.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		595.104	520.258
Skyldig selskabsskat		51.648	48.630
Anden gæld		123.922	91.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>821.874</b></u>	<u><b>710.944</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>2.275.583</b></u>	<u><b>2.216.094</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>4.011.574</b></u>	<u><b>3.844.563</b></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.386.261	0	1.511.261
Årets resultat	0	(378.145)	500.000	121.855
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.008.116</b>	<b>500.000</b>	<b>1.633.116</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	52.000	52.000		
	<u>52.000</u>	<u>52.000</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	49.424	46.492		
Ændring af udskudt skat	(14.333)	(14.100)		
	<u>35.091</u>	<u>32.392</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		3.469.850		
Kostpris ultimo		<u>3.469.850</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(400.000)		
Årets afskrivninger		(52.000)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(452.000)</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>3.017.850</u>		
	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2014 kr.	<u>Forfald inden</u> 12 måneder 2015 kr.	<u>Forfald efter</u> 12 måneder 2015 kr.	<u>Restgæld efter</u> 5 år 2015 kr.
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	51.000	51.200	1.453.709	1.246.000
	<u>51.000</u>	<u>51.200</u>	<u>1.453.709</u>	<u>1.246.000</u>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kenneth Søkrog Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.017.850 kr.