

EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS

Bjernevej 5
5600 Faaborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/03/2016

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET LÆSSØEGADE 6 ODENSE ApS
Bjernevej 5
5600 Faaborg

CVR-nr: 32274293

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet Læssøegade 6 Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 25/02/2016

Direktion

Poul Schack

Bestyrelse

Esben Uhrenholt

Poul Schack

Thomas Hjelm

Knud Erik Banke Kristensen

Jan Stein Jørgensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets årsrapport er ikke revideret. Selskabet opfylder kravene til aflæggelse af årsrapport uden revision.

Det forventes, at selskabet også for det kommende år opfylder kravene til fravalg af revision, hvorfor der på selskabets generalforsamling ikke indstilles til valg af revisor.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger og kapacitetsomkostninger under posten „Bruttoresultat“.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der

karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi'.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		510.101	743.567
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-306.290	1.219.542
Øvrige finansielle omkostninger		-235.789	-715.075
Ordinært resultat før skat		-31.978	1.248.034
Skat af årets resultat	1	3.466	-285.215
Årets resultat		-28.512	962.819
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		0	948.712
Overført resultat		-28.512	14.107
I alt		-28.512	962.819

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsjendomme		0	16.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	0	16.500.000
Anlægsaktiver i alt		0	16.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		126.456	0
Tilgodehavende skat		224	20.639
Andre tilgodehavender		0	29.142
Periodeafgrænsningsposter		0	4.313
Tilgodehavender i alt		126.680	84.144
Likvide beholdninger		0	73.938
Omsætningsaktiver i alt		126.680	158.082
Aktiver i alt		126.680	16.658.082

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	1.736.844
Overført resultat		1.680	563.348
Egenkapital i alt	3	126.680	2.425.192
Hensættelse til udskudt skat		0	438.824
Hensatte forpligtelser i alt		0	438.824
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.811.316
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	11.811.316
Gæld til realkreditinstitutter		0	96.684
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.555.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	330.084
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		0	1.982.750
Gældsforpligtelser i alt		0	13.794.066
Passiver i alt		126.680	16.658.082

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	435.358	-6.136
Ændring af udskudt skat	-438.824	291.351
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-3.466</u>	<u>285.215</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme. kr.
Kostpris primo	14.229.616
Tilgang	0
Afgang	-14.229.616
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	2.270.834
Afgang	-2.270.834
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	1.736.844	563.348	0	2.425.192
Reserve opløst ved salg	0	-1.736.844	1.736.844	0	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-2.270.000	0	-2.270.000
Årets resultat	0	0	-28.512	0	-28.512
Egenkapital ultimo	125.000	0	1.680	0	126.680

Anpartskapitalen består af anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer af selskabets kapitalforhold siden stiftelsen den 26. maj 2009.

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering og administration af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Aston Property Group A/S, Bjernevej 5, 5600 Faaborg