

---

# ***Ejendomsselskabet LEA ApS***

Mejsevænget 5, 5700 Svendborg

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 32 64 46 27

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /3 2016

Anders Chr. Rasmussen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet LEA ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. marts 2016

## Direktion

Lene Rasmussen

Anders Christian Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet LEA ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet LEA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 den udførte udvidede gennemgang er det 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 1. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor

Lene Vinum Andersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet LEA ApS  
Mejsevænget 5  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 32 64 46 27  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 27. november 2009  
Hjemstedskommune: Svendborg

### Direktion

Lene Rasmussen  
Anders Christian Rasmussen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 182.303, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 307.303.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Det er ledelsens forventning, at regnskabsåret 2016 ligeledes vil udvise et tilfredsstillende resultat.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>666.022</b>	<b>657.416</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-138.819</u>	<u>-128.278</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>527.203</b>	<b>529.138</b>
Finansielle indtægter		774	1.438
Finansielle omkostninger	1	<u>-294.006</u>	<u>-281.906</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>233.971</b>	<b>248.670</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-51.668</u>	<u>-51.585</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>182.303</u></b>	<b><u>197.085</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>182.303</u>	<u>197.085</u>
		<b><u>182.303</u></b>	<b><u>197.085</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		5.990.788	7.869.189
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.990.788</b>	<b>7.869.189</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.990.788</b>	<b>7.869.189</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	192.051
Andre tilgodehavender		0	28.248
Selskabsskat		0	30.606
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>250.905</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>247.953</b>	<b>529.085</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>247.953</b>	<b>779.990</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.238.741</b>	<b>8.649.179</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		182.303	197.085
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>307.303</b>	<b>322.085</b>
Hensættelse til udskudt skat		280.894	232.352
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>280.894</b>	<b>232.352</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	252.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.590.013	7.829.528
Selskabsskat		3.126	0
Anden gæld		45.405	13.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.650.544</b>	<b>8.094.742</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.650.544</b>	<b>8.094.742</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.238.741</b>	<b>8.649.179</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>294.006</u>	<u>281.906</u>
	<b><u>294.006</u></b>	<b><u>281.906</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.126	-30.606
Årets udskudte skat	<u>48.542</u>	<u>82.191</u>
	<b><u>51.668</u></b>	<b><u>51.585</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		8.419.792
Tilgang i årets løb		91.300
Afgang i årets løb		<u>-1.871.560</u>
Kostpris 31. december		<u>6.639.532</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		550.603
Årets afskrivninger		122.836
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		15.983
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-40.678</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>648.744</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>5.990.788</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	197.085	322.085
Betalt ordinært udbytte	0	-197.085	-197.085
Årets resultat	0	182.303	182.303
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>182.303</b>	<b>307.303</b>

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tilknyttet ejerpantebrev i fast ejendom. Ejerpantebrevet er i behold.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LEA ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendom og administration m.v.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret..

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med moderselskabet og dets datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 - 50 år
-----------	------------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Regnskabspraksis

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 skatteenhed.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.