

## Ejendomsselskabet Læssøegade 8 ApS

Egegårdsvej 20, 5260 Odense S

CVR-nr. 36 42 12 07

Årsrapport for perioden  
1. juli 2015 til 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/11 2016



Dan Sverringsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Læssøegade 8 ApS.

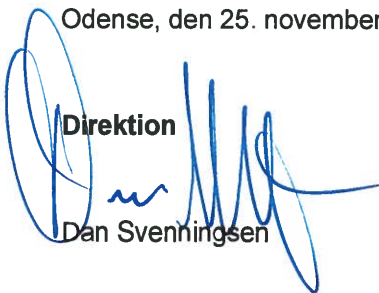
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2016

  
Direktion  
Dan Svenningsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Læssøegade 8 ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Læssøegade 8 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

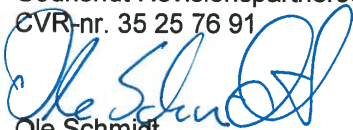
## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 25. november 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Ole Schmidt  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Læssøgade 8 ApS  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense S

CVR-nr.: 36 42 12 07  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Odense

Direktion Dan Svenningsen

Revision Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er boligudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 78.435, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 204.023. Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb afhændet investeringsejendom. Ledelsen har planer om opstart af ny aktivitet i det næstkommende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>71.493</b>	<b>574</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-45.812	9
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>25.681</b>	<b>583</b>
Finansielle indtægter	1	3.592	0
Finansielle omkostninger	2	-99.742	-374
<b>Resultat før skat</b>		<b>-70.469</b>	<b>209</b>
Skat af årets resultat	3	-7.966	-49
<b>Årets resultat</b>		<b>-78.435</b>	<b>160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-78.435	160
		<b>-78.435</b>	<b>160</b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	12.778
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>12.778</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>12.778</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		175.628	255
Andre tilgodehavender		0	6
<b>Tilgodehavender</b>		<u>175.628</u>	<u>261</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>100.392</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>276.020</u>	<u>261</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>276.020</u></u>	<u><u>13.039</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overkurs ved emission		0	73
Overført resultat		154.023	160
<b>Egenkapital</b>	5	<b>204.023</b>	<b>283</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	2
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	12.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>0</b>	<b>12.087</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	264
Kreditinstitutter		0	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	122
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.031	0
Selskabsskat		9.966	47
Anden gæld		15.000	233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>71.997</b>	<b>667</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>71.997</b>	<b>12.754</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>276.020</b>	<b>13.039</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	3.592	0
	<u>3.592</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.592</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78	0
Andre finansielle omkostninger	99.664	374
	<u>99.742</u>	<u>374</u>
	<u><u>99.742</u></u>	<u><u>374</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.966	47
Årets udskudte skat	-2.000	2
	<u>7.966</u>	<u>49</u>
	<u><u>7.966</u></u>	<u><u>49</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme kr.
Kostpris 1. juli	13.070.000
Afgang i årets løb	-13.070.000
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli	-291.970
Årets tilbageførte værdireguleringer	291.970
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli	50.000	72.889	159.569	282.458
Årets resultat	0	0	-78.435	-78.435
Overført fra overkurs ved emission	0	-72.889	72.889	0
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>154.023</u></b>	<b><u>204.023</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.351.189	0	0	0
	<b><u>12.351.189</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### **7 Eventualposter mv.**

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Læssøgade 8 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret så finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere at have været indregnet til dagsværdi. Ændringen har i regnskabsåret 2015/16 ikke haft påvirkning på årets resultat, balancesum eller egenkapital. Ændringen er foretaget som et led i førtidsimplementeringen af den ændrede årsregnskabslov, ændret ved lov 2015-06-01 nr. 738. Der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om førtidsimplementering ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden, Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.