



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET LAEMUS APS**  
**BYRUM HOVEDGADE 68 1. TH., BYRUM, 9940 LÆSØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2019

---

Jess Jessen-Klixbüll

**CVR-NR. 37 32 72 55**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet LAEMUS ApS Byrum Hovedgade 68 1. th. Byrum 9940 Læsø
	CVR-nr.: 37 32 72 55 Stiftet: 10. december 2015 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jess Bent Jessen-Klixbüll Erik Roar Møller Sørensen Inger Birgit Strøm Stoklund Jette Joan Munk Bertel Fog Hansen Folmer Hjorth Kristensen Jette Strøm
<b>Direktion</b>	Simon Kyhn-Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Byrum Hovedgade 79 9940 Læsø
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Østre Havnegade 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet LAEMUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byrum, den 16. maj 2019

Direktion:

---

Simon Kyhn-Madsen

Bestyrelse:

---

Jess Bent Jessen-Klixbüll

---

Erik Roar Møller Sørensen

---

Inger Birgit Strøm Stoklund

---

Jette Joan Munk

---

Bertel Fog Hansen

---

Folmer Hjorth Kristensen

---

Jette Strøm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet LAEMUS ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet LAEMUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 16. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 10. december 2015 med henblik på renovering af ejendommen Byrum Hovedgade 68 og efterfølgende udlejning. Ejendommen er taget i brug 1. juli 2017. I 2018 er der foretaget en gældskonvertering af lån fra Læsø Museum til selskabskapital og emission ved overkurs.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Forventningen til LAEMUS er at give overskud af driften af ejendommen. Der er i 2018 konstateret et overskud på 45.526 kr. efter skat, hvilket dermed anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Forventningen til fremtiden er, at driften igen giver overskud i de kommende regnskabsår.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>621.792</b>	<b>306.000</b>
Eksterne omkostninger.....		-197.670	-238.809
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>424.122</b>	<b>67.191</b>
Af- og nedskrivninger.....		-205.816	-371.714
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>218.306</b>	<b>-304.523</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-159.939	-310.885
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>58.367</b>	<b>-615.408</b>
Skat af årets resultat.....	3	-12.841	194.163
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>45.526</b>	<b>-421.245</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		-254.474	-421.245
<b>I ALT</b> .....		<b>45.526</b>	<b>-421.245</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		15.569.879	15.789.991
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		359.911	345.615
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.929.790</b>	<b>16.135.606</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.929.790</b>	<b>16.135.606</b>
Udsudte skatteaktiver.....		181.322	194.163
Tilgodehavender.....		181.322	194.163
Likvide beholdninger.....		534.435	458.718
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>715.757</b>	<b>652.881</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.645.547</b>	<b>16.788.487</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		60.000	50.000
Overført overskud.....		11.998.304	-720.785
Forslag til udbytte.....		300.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>12.358.304</b>	<b>-670.785</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.999.364	4.201.810
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.999.364</b>	<b>4.201.810</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	202.446	199.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.738	73.560
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.956	12.936.158
Anden gæld.....		54.739	48.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>287.879</b>	<b>13.257.462</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.287.243</b>	<b>17.459.272</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.645.547</b>	<b>16.788.487</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017: 0)					
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder.....	96.769	263.691			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	63.170	47.194			
	<b>159.939</b>	<b>310.885</b>			
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>		
Regulering af udskudt skat.....	12.841	-194.163			
	<b>12.841</b>	<b>-194.163</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar 2018.....	15.802.720	435.794			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>15.802.720</b>	<b>435.794</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	77.614	25.294			
Årets afskrivninger .....	155.227	50.589			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>232.841</b>	<b>75.883</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>15.569.879</b>	<b>359.911</b>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>5</b>		
	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	0	-720.784	0	-670.784
Kapitalforhøjelse .....	10.000	12.973.562			12.983.562
Overførsel til/fra andre poster..		-12.973.562	12.973.562		
Forslag til resultatdisponering..			-254.474	300.000	45.526
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>	<b>11.998.304</b>	<b>300.000</b>	<b>12.358.304</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.201.810	202.446	3.159.421	4.401.327	199.517	
	<b>4.201.810</b>	<b>202.446</b>	<b>3.159.421</b>	<b>4.401.327</b>	<b>199.517</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>7</b>
Selskabet har ikke stillet sikkerhed for gæld eller afgivet pant i grunde og bygninger eller øvrige materielle anlægsaktiver.						
 <b>Nærtstående parter</b>						 <b>8</b>
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende: Læsø Museum						
 <b>Bestemmende indflydelse</b>						
Læsø Museum ejer 100 % af LAEMUS ApS og har således bestemmende indflydelse.						
 <b>Transaktioner med nærtstående parter</b>						
Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LAEMUS ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger. Finansielle omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 - 20 år	0 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Egenkapital

Overkurs ved emission omfatter kapitalforhøjelse ved indskud af aktionæren til overkurs. Herudover består posten af overførte resultater fra tidligere år.

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.