

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

EJENDOMSSELSKABET LÆSTEDET 1 APS

Ørnevej 80, 3. tv.

2400 København NV

CVR-nr. 37 52 04 03

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24 /6 2019

Peter Kusk Nørøxe

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på ostilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	14
Noter	15-17

Selskab

Ejendomsselskabet Læsteden 1 ApS
Ørnevej 80, 3. tv.
2400 København NV

CVR-nr. 37 52 04 03

3. regnskabsår

Hjemsted: København NV

Direktion

Peter Kusk Nørøxe

Thomas Kusk Nørøxe

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Læstedet 1 ApS' hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendommen, beliggende Læstedet 1, 2500 Valby.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. -91.

Årets underskud anses for, at være i overensstemmelse med de forventninger ledelsen havde stillet for året.

Som følge af tidligere års underskud er selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 negativ med t.kr. 190. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan retableres ved egen indtjening i løbet af de kommende år.

Den forventede udvikling

Der forventes en forbedring af resultatet for det kommende år.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning fået byggetilladelse fra Københavns Kommune og det forventes således, at opførelse af projektejendomme påbegyndes i det kommende år.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at selskabet råder over tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at finansiere driften samt til at betale forpligtelser i takt med at de forfalder.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Læsteden 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

København NV, den 18. juni 2019

I direktionen

Peter Kusk Nørøxe
Direktør

Thomas Kusk Nørøxe
Direktør

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Læsteden 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Læsteden 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 18. juni 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Søren Moesgaard
statsautoriseret revisor
mne32178

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabs-årets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Igalo Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	30%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	33.448	100.495
4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-66.560</u>	<u>-66.560</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-33.112	33.935
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-83.128</u>	<u>-82.023</u>
RESULTAT FØR SKAT	-116.240	-48.088
3 Skat af årets resultat	<u>25.573</u>	<u>10.579</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-90.667</u></u>	<u><u>-37.509</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-90.667</u>	<u>-37.509</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-90.667</u></u>	<u><u>-37.509</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4,7 Grunde og bygninger	4.487.124	4.553.684
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	15.488	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.502.612</u>	<u>4.553.684</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.502.612</u>	<u>4.553.684</u>
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	9.105	0
3 Udskudte skatteaktiver	62.254	45.786
TILGODEHAVENDER	<u>71.359</u>	<u>45.786</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>11.845</u>	<u>92.513</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>83.204</u>	<u>138.299</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>4.585.816</u></u>	<u><u>4.691.983</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-239.722	-149.055
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-189.722</u>	<u>-99.055</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>2.304.000</u>	<u>2.600.000</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.304.000</u>	<u>2.600.000</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	148.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.306.038	2.169.474
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>4.064</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.471.538</u>	<u>2.191.038</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.775.538</u>	<u>4.791.038</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>4.585.816</u></u>	<u><u>4.691.983</u></u>
1 Finansielle risici		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	-111.546	0	-61.546
Udloddet udbytte			0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>-37.509</u>	<u>0</u>	<u>-37.509</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	50.000	-149.055	0	-99.055
Udloddet udbytte			0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-90.667</u>	<u>0</u>	<u>-90.667</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>-239.722</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-189.722</u></u>

1 Finansielle risici

Som følge af årets underskud er selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 negativ med t.kr. 190.

Selskabet er finansieret ved lån fra tilknyttede virksomheder, som pr. 31.12.18 udgør t.kr. 2.306. Gæld til tilknyttede virksomheder tilbagebetales, når likviditeten tillader det.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens opfattelse at selskabet disponerer over tilstrækkelig likviditet til finansiering af selskabets drift samt til at betale forpligtelser i takt med at de forfalder.

Der henvises tillige til ledelsesberetningens afsnit "Den forventede udvikling".

2 <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	2018	2017
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.500	52.500
Finansielle omkostninger i øvrigt	30.628	29.523
I ALT	83.128	82.023

3 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2017
Skyldig pr. 1/1 2018	4.064	-45.786		
Betalt vedr. tidligere år	-4.064	0		
Betalt acontoskat	0	0		
Skat af årets resultat	-9.105	-16.468	-25.573	-10.579
SKYLDIG PR. 31/12 2018	-9.105	-62.254		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-25.573	-10.579

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	4.686.804	0	4.686.804	4.686.804
Tilgang i året	0	15.488	15.488	0
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	4.686.804	15.488	4.702.292	4.686.804
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	133.120	0	133.120	66.560
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	66.560	0	66.560	66.560
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018	199.680	0	199.680	133.120
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018	4.487.124	15.488	4.502.612	4.553.684
Salgspris, afgang	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Kreditinstitutter	<u>2.452.000</u>	<u>2.600.000</u>
I ALT	<u>2.452.000</u>	<u>2.600.000</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>148.000</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>148.000</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>1.712.000</u>	<u>2.045.000</u>
I ALT	<u>1.712.000</u>	<u>2.045.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Igalo Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.600.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.502.612 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Kusk Nørøxe

Direktør

Serienummer: 19740810xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2019-06-24 13:54:46Z



Peter Kusk Nørøxe

Direktør

Serienummer: 9578-5998-4-806120

IP: 46.157.xxx.xxx

2019-06-25 08:20:11Z



Søren Moesgaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-06-25 08:42:56Z



Peter Kusk Nørøxe

Dirigent

Serienummer: 9578-5998-4-806120

IP: 46.157.xxx.xxx

2019-06-25 09:03:25Z



Penneo dokumentnøgle: KU410-WT6Q5-XLKXM-TQW4B-XWSIW-FFQL4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>