

## **Landbocenter Midt A/S**


Asmildklostervej 11  
8800 Viborg

CVR-nr: 18 71 22 10

### **ÅRSRAPPORT 1. januar 2015 til 31. december 2015**

#### **50. Regnskabår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24/2 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for

Landbocenter Midt A/S

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24/2 2016

### **Direktion**

Jan Winther

### **Bestyrelse**

Frede Lundgaard Madsen  
Formand

Anders Herlev Ahrenfeldt  
Næstformand

Kjeld Jensen Bach

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Landbocenter Midt A/S

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Landbocenter Midt A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 24/2 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 20222670

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Landbocenter Midt A/S  
Asmildklostervej 11  
8800 Viborg

Telefon: 87 28 18 00

CVR-nr.: 18 71 22 10

Stiftet: 26. juli 1966

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Frede Lundgaard Madsen, formand  
Anders Herlev Ahrenfeldt, næstformand  
Kjeld Jensen Bach

**Direktion**

Jan Winther

**Pengeinstitut**

Nordea  
Kirkegade 3  
8900 Randers C

**Revisor**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
8800 Viborg

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendommen Asmildklostervej 11, 8800 Viborg.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Landbocenter Midt A/S for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

### **GENERELT**

#### **Indregning**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagens værdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

#### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller baseret på anderkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af ejendom".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Driftsmateriel og inventar**

Driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, der er fastsat til 4 - 15 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsaflutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdien af gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering prioritetsgæld".

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>3.635.423</b>	<b>3.645.511</b>
Afskrivninger .....	-273.440	-433.478
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.361.983</b>	<b>3.212.033</b>
Andre finansielle indtægter .....	23.340	8.829
Dagsværdiregulering prioritetsgæld .....	-126.769	84.855
Andre finansielle omkostninger .....	-1.914.770	-1.934.359
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.343.784</b>	<b>1.371.358</b>
1 Skat af årets resultat .....	-510.484	-136.456
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>833.300</b>	<b>1.234.902</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	500.000
Overført resultat .....	833.300	734.902
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>833.300</b>	<b>1.234.902</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....	90.000.000	90.000.000
Driftsmateriel og inventar .....	282.332	555.771
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>90.282.332</b>	<b>90.555.771</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>90.282.332</b>	<b>90.555.771</b>
Andre værdipapirer .....	208.829	198.222
<b>Værdipapirer .....</b>	<b>208.829</b>	<b>198.222</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>6.598.680</b>	<b>5.352.554</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>6.807.509</b>	<b>5.550.776</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>97.089.841</b>	<b>96.106.547</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital .....	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....	27.140.628	25.506.730
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	500.000
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>28.140.628</b>	<b>27.006.730</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	4.015.456	3.644.972
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.015.456</b>	<b>3.644.972</b>
Prioritetsgæld .....	60.321.032	60.194.262
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>60.321.032</b>	<b>60.194.262</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	40.628	28.470
Skyldig selskabsskat .....	140.000	0
Anden gæld .....	4.432.097	5.232.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.612.725</b>	<b>5.260.583</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>64.933.757</b>	<b>65.454.845</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>97.089.841</b>	<b>96.106.547</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	140.000	0
Regulering af udskudt skat.....	370.484	136.456
	<u>510.484</u>	<u>136.456</u>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b><u>510.484</u></b>	<b><u>136.456</u></b>

	Primo	Regulering af finansielle instrumenter	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>					
Aktiekapital .....	1.000.000	0	0	0	1.000.000
Overført resultat.....	25.506.730	800.598	0	833.300	27.140.628
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	500.000	0	-500.000	0	0
	<u>27.006.730</u>	<u>800.598</u>	<u>-500.000</u>	<u>833.300</u>	<u>28.140.628</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

1.000.000 aktier á nom. 1 kr. ....	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	60.321.032	60.321.032
	<u>60.321.032</u>	<u>60.321.032</u>

- 4 Eventualposter mv.**
- Eventualforpligtelser**  
Ingen.

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på 60.321 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr.31. december 2015 udgør 90.000 tkr.		
Til sikkerhed for mellemværende med Nordea A/S er udstedt skadesløsbrev på 35.000 tkr. med pant i fast ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2014 udgør 90.000 tkr.		