

Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S

Livøvej 9, 8800 Viborg
CVR-nr. 25 45 92 88

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.16

Jørgen Winum Ricken
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Noter	12 - 15

Selskabet

Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S
Livøvej 9
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 25 45 92 88

Bestyrelse

Hans Peter Alnor
Henny Berg Ricken
Jørgen Winum Ricken

Direktion

Jørgen Winum Ricken

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 31. marts 2016

Direktionen

Jørgen Winum Ricken

Bestyrelsen

Hans Peter Alnor

Henny Berg Ricken

Jørgen Winum Ricken

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 31. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	860.036	1.125.338
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.500.000	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	64.200	24.689
	Resultat af primær drift	-575.764	1.150.027
2	Andre finansielle indtægter	24.763	88.428
3	Andre finansielle omkostninger	-271.420	-255.129
	Finansielle poster i alt	-246.657	-166.701
	Resultat før skat	-822.421	983.326
4	Skat af årets resultat	174.581	-235.519
	Årets resultat	-647.840	747.807
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.400.000
	Overført resultat	-647.840	-652.193
	I alt	-647.840	747.807

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	14.900.000	16.400.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	14.900.000	16.400.000
	Anlægsaktiver i alt	14.900.000	16.400.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.402.934
	Tilgodehavender i alt	0	1.402.934
	Likvide beholdninger	4.340	5.338
	Omsætningsaktiver i alt	4.340	1.408.272
	Aktiver i alt	14.904.340	17.808.272

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	1.479.252	2.127.092
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.400.000
6	Egenkapital i alt	1.980.252	4.028.092
	Hensættelser til udskudt skat	2.390.000	2.672.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.390.000	2.672.000
	Gæld til realkreditinstitutter	9.341.486	9.956.808
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.341.486	9.956.808
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	552.000	545.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.106	21.467
	Gæld til tilknyttede virksomheder	408.070	0
	Selskabsskat	107.419	186.519
	Anden gæld	91.007	398.386
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.192.602	1.151.372
	Gældsforpligtelser i alt	10.534.088	11.108.180
	Passiver i alt	14.904.340	17.808.272

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem. Tilvalget omfatter anlægsnote for materielle anlægsaktiver.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til selskabets administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede kursgevinster og låneomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive handels-, produktions-, investerings- og udlejningsvirksomhed.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.761	82.836
Øvrige finansielle indtægter	2	5.592
I alt	24.763	88.428

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	7.694	2.437
Øvrige finansielle omkostninger	263.726	252.692
I alt	271.420	255.129

4. Skatter

Årets aktuelle skat	107.419	186.519
Årets udskudte skat	-282.000	49.000
I alt	-174.581	235.519

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	8.180.849
Kostpris pr. 31.12.15	8.180.849
Opskrivninger pr. 31.12.14	8.219.151
Opskrivninger i året	-1.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	6.719.151
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	14.900.000

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter mv., og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	501.000	2.779.285	4.200.000
Betalt udbytte	0	0	-4.200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-652.193	1.400.000
Saldo pr. 31.12.14	501.000	2.127.092	1.400.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	501.000	2.127.092	1.400.000
Betalt udbytte	0	0	-1.400.000
Forslag til resultatdisponering	0	-647.840	0
Saldo pr. 31.12.15	501.000	1.479.252	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	501	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	552.000	6.748.000	9.893.486	10.501.808
I alt	552.000	6.748.000	9.893.486	10.501.808

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet R-Invest A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.893 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.900.