

Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.06.21

Peter Alnor
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S
Livøvej 9 A
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 25 45 92 88
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Claus Winum Ricken

Bestyrelse

Hans Peter Alnor
Erik Winum Ricken
Claus Winum Ricken

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

R-Invest A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. juni 2021

Direktionen

Claus Winum Ricken

Bestyrelsen

Hans Peter Alnor

Erik Winum Ricken

Claus 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 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisors 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 25. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29497

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af at drive handels- produktions-, investerings- og udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -5.004.971 mod DKK 474.157 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 413.271.

Der har bl.a. som følge af Corona været nødvendigt at foretage en værdiregulering af værdien af selskabets ejendomme.

Udover disse forhold er året forløbet tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	623.558	953.617
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.000.000	-300.000
	Resultat af primær drift	-6.376.442	653.617
2	Finansielle indtægter	21.384	42.768
3	Finansielle omkostninger	-62.153	-88.506
	Resultat før skat	-6.417.211	607.879
4	Skat af årets resultat	1.412.240	-133.722
	Årets resultat	-5.004.971	474.157
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-5.004.971	474.157
	I alt	-5.004.971	474.157

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	7.700.000	14.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.700.000	14.700.000
	Anlægsaktiver i alt	7.700.000	14.700.000
	Likvide beholdninger	859.777	211.798
	Omsætningsaktiver i alt	859.777	211.798
	Aktiver i alt	8.559.777	14.911.798

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-87.729	3.767.242
	Egenkapital i alt	413.271	4.268.242
	Hensættelser til udskudt skat	1.123.000	2.625.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.123.000	2.625.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.927.892	6.571.666
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.927.892	6.571.666
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	622.389	620.923
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.625	15.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder	722	286.505
	Selskabsskat	89.760	150.722
	Anden gæld	352.118	373.115
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.095.614	1.446.890
	Gældsforpligtelser i alt	7.023.506	8.018.556
	Passiver i alt	8.559.777	14.911.798

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	501.000	3.293.085	3.794.085
Forslag til resultatdisponering	0	474.157	474.157
Saldo pr. 31.12.19	501.000	3.767.242	4.268.242
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	501.000	3.767.242	4.268.242
Koncerntilskud	0	1.150.000	1.150.000
Forslag til resultatdisponering	0	-5.004.971	-5.004.971
Saldo pr. 31.12.20	501.000	-87.729	413.271

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2020 DKK	2019 DKK
COVID-19 kompensation	Andre driftsindtægter	107.061	0

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	21.384	42.768
I alt	21.384	42.768

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	19.466
Renteomkostninger i øvrigt	62.153	69.040
I alt	62.153	88.506

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	89.760	150.722
Årets regulering af udskudt skat	-1.502.000	-17.000
I alt	-1.412.240	133.722

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	622.389	3.426.654	6.550.281	7.192.589
I alt	622.389	3.426.654	6.550.281	7.192.589

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	7.700.000	7.700.000

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået managementkontrakt med Ricken A/S. Den månedlige ydelse udgør DKK 4.500.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber.

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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.550 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.700.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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