

Ejendomsselskabet Livøvej 11 A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.06.20

Hans Peter Alnor
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 17 |

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

Jørgen Winum Ricken

Bestyrelse

Hans Peter Alnor
Henny Berg Ricken
Jørgen Winum Ricken

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank
Nykredit Bank

Modervirksomhed

R-Invest A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. maj 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 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 revisorers 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 28. maj 2020

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 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 474.157 mod DKK 542.759 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.268.242.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat for kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|--|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 953.617 | 795.735 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 953.617 | 795.735 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -300.000 | 0 |
| | Resultat af primær drift | 653.617 | 795.735 |
| 1 | Finansielle indtægter | 42.768 | 42.768 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -88.506 | -142.664 |
| | Resultat før skat | 607.879 | 695.839 |
| 3 | Skat af årets resultat | -133.722 | -153.080 |
| | Årets resultat | 474.157 | 542.759 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 474.157 | 542.759 |
| | I alt | 474.157 | 542.759 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | Investeringsejendomme | 14.700.000 | 15.000.000 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 14.700.000 | 15.000.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 14.700.000 | 15.000.000 |
| | Likvide beholdninger | 211.798 | 347 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 211.798 | 347 |
| | Aktiver i alt | 14.911.798 | 15.000.347 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 501.000 | 501.000 |
| | Overført resultat | 3.767.242 | 3.293.085 |
| | Egenkapital i alt | 4.268.242 | 3.794.085 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 2.625.000 | 2.642.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 2.625.000 | 2.642.000 |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 6.571.666 | 7.235.358 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6.571.666 | 7.235.358 |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 620.923 | 619.772 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.626 | 15.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 286.505 | 406.660 |
| | Selskabsskat | 150.722 | 80.080 |
| | Anden gæld | 373.114 | 207.392 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.446.890 | 1.328.904 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 8.018.556 | 8.564.262 |
| | Passiver i alt | 14.911.798 | 15.000.347 |

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 501.000 | 2.750.326 | 3.251.326 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 542.759 | 542.759 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 501.000 | 3.293.085 | 3.794.085 |
| 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 |

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Øvrige finansielle indtægter | 42.768 | 42.768 |
| I alt | 42.768 | 42.768 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 19.466 | 12.663 |
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 69.040 | 130.001 |
| I alt | 88.506 | 142.664 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 150.722 | 73.000 |
| Årets regulering af udskudt skat | -17.000 | 80.080 |
| I alt | 133.722 | 153.080 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 8.180.849 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 8.180.849 |
| Opskrivninger pr. 01.01.19 | 6.819.151 |
| Opskrivninger i året | -300.000 |
| Opskrivninger pr. 31.12.19 | 6.519.151 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 14.700.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19 | 8.180.849 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Investeringssejendommen 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 indgående 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.19 | Gæld i alt 31.12.18 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 620.923 | 4.053.525 | 7.192.589 | 7.855.130 |
| I alt | 620.923 | 4.053.525 | 7.192.589 | 7.855.130 |

6. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået managementkontrakt med tilknyttede virksomheder. Den årlige leje udgør pt. t.DKK 72.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.171 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.700.

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

8. 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

Investeringsejendomme 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.

8. 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 ikke 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.