

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Telefon 96982300
Telefax 96982323
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS
CVR-nr. 26202841
Løgstørvej 20
9600 Aars

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2016

Dirigent

Navn: Arne Bindslev

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS
Løgstørvej 20
9600 Aars

CVR-nr.: 26202841

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

John Jørgensen, direktør

Lars Jakobsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Løgstørvej 14

Postboks 46

9600 Aars

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 27.04.2016

Direktion

John Jørgensen
direktør

Lars Jakobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikke krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 27.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af bygninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS. Årets resultat udgør 203 t.kr. mod (438) t.kr. sidste år.

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2015 på 1.247 t.kr. Med hensyn til den økonomiske stilling pr. 31.12.2015 samt den økonomiske udvikling i 2014 henvises i øvrigt til årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af urealiseret kursgevinst på værdipapirer og kapitalandele optaget til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til prioritets- og bankgæld samt øvrige renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renovationsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

Anvendt regnskabspraksis

hed, lejernes bonitet etc., således at afkastkrav vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursværdien.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		412.914	408.730
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(800.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>5.511</u>	<u>(96.180)</u>
Driftsresultat		418.425	(487.450)
Andre finansielle indtægter		6.290	246
Andre finansielle omkostninger		<u>(162.771)</u>	<u>(212.394)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		261.944	(699.598)
Skat af ordinært resultat	1	<u>(58.862)</u>	<u>261.552</u>
Årets resultat		<u>203.082</u>	<u>(438.046)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>203.082</u>	<u>(438.046)</u>
		<u>203.082</u>	<u>(438.046)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		5.800.000	5.800.000
Materielle anlægsaktiver	2	5.800.000	5.800.000
 Anlægsaktiver		 5.800.000	 5.800.000
 Andre værdipapirer og kapitalandele		 8.661	 2.371
Værdipapirer og kapitalandele		8.661	2.371
 Omsætningsaktiver		 8.661	 2.371
 Aktiver		 5.808.661	 5.802.371

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.121.879</u>	<u>918.797</u>
Egenkapital		<u>1.246.879</u>	<u>1.043.797</u>
Udskudt skat	4	<u>1.027.800</u>	<u>1.008.700</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.027.800</u>	<u>1.008.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.731.482</u>	<u>2.854.096</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.731.482</u>	<u>2.854.096</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	117.100	116.811
Bankgæld		531.975	539.725
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.000	37.000
Skyldig selskabsskat		43.368	3.448
Anden gæld		<u>73.057</u>	<u>198.794</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>802.500</u>	<u>895.778</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.533.982</u>	<u>3.749.874</u>
Passiver		<u>5.808.661</u>	<u>5.802.371</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	918.797	1.043.797
Årets resultat	0	203.082	203.082
Egenkapital ultimo	125.000	1.121.879	1.246.879

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	39.762	7.448
Ændring af udskudt skat	19.100	(269.000)
	58.862	(261.552)

2. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	5.395.974
Kostpris ultimo	5.395.974

Dagsværdireguleringer primo	404.026
Dagsværdireguleringer ultimo	404.026

Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.800.000
-------------------------------------	------------------

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25 % pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med 200 t.kr.

Der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
3. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	125		125.000

	2015	2014
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.047.200	1.029.600
Gældsforpligtelser	(19.400)	(20.900)
	1.027.800	1.008.700

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	116.811	117.100	2.731.482	2.204.353
	116.811	117.100	2.731.482	2.204.353

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 866 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.800 t.kr.