
Listoftegård Ejendomme ApS

Højkildevej 25 A, Ørum, 8721 Daugård

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 30 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Hans Henrik Enevoldsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Listoftegård Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 31. maj 2016

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Listoftegård Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Listoftegård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Listoftegård Ejendomme ApS
Højkildevej 25 A
Ørum
8721 Daugård

CVR-nr.: 28 30 26 14
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Hedensted

Direktion Hans Henrik Enevoldsen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut Skjern Bank A/S
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Den Jyske Sparekasse
Løvenørnsgade 13
8700 Horsens

Handelsbanken
Flegborg 6
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering og handel med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 551.422, heraf værdireguleringer på DKK 424.289, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.501.210.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		699.703	796.827
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		424.289	-166.942
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.123.992	629.885
Personaleomkostninger		-139.655	-993
Resultat før finansielle poster		984.337	628.892
Finansielle indtægter	1	173.722	86.193
Finansielle omkostninger	2	-430.828	-356.730
Resultat før skat		727.231	358.355
Skat af årets resultat	3	-175.809	-9.547
Årets resultat		551.422	348.808

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		335.000	0
Overført resultat		216.422	348.808
		551.422	348.808

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		19.165.000	19.162.559
Materielle anlægsaktiver	4	19.165.000	19.162.559
Anlægsaktiver		19.165.000	19.162.559
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.958	15.801
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		204.054	544.962
Andre tilgodehavender		0	30.371
Tilgodehavender		244.012	591.134
Værdipapirer	5	130.772	379.746
Likvide beholdninger		537.119	176.803
Omsætningsaktiver		911.903	1.147.683
Aktiver		20.076.903	20.310.242

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		4.040.210	3.832.516
Foreslået udbytte for regnskabsåret		335.000	0
Egenkapital	6	4.501.210	3.958.516
Hensættelse til udskudt skat	7	642.000	591.000
Hensatte forpligtelser		642.000	591.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.971.145	14.297.506
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.971.145	14.297.506
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.049.252	64.710
Modtagne forudbetalinger fra lejer		471.304	422.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.497	239.662
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	455.946
Selskabsskat		124.809	127.547
Anden gæld		229.686	153.348
Kortfristede gældsforpligtelser		3.962.548	1.463.220
Gældsforpligtelser		14.933.693	15.760.726
Passiver		20.076.903	20.310.242
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	25.358
Andre finansielle indtægter	<u>173.722</u>	<u>60.835</u>
	<u>173.722</u>	<u>86.193</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>430.828</u>	<u>356.730</u>
	<u>430.828</u>	<u>356.730</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	124.809	127.547
Årets udskudte skat	<u>51.000</u>	<u>-118.000</u>
	<u>175.809</u>	<u>9.547</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	16.445.129
Tilgang i årets løb	77.320
Afgang i årets løb	-297.786
Kostpris 31. december	<u>16.224.663</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.717.430
Årets værdireguleringer	<u>222.907</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.940.337</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.165.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,14 % - 7,18 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,47 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>20.769.365</u>	<u>19.165.000</u>	<u>17.790.725</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.604.365</u>	<u>0</u>	<u>-1.374.275</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
5 Værdipapirer		
Pantebreve	130.772	379.746
	130.772	379.746

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført</u> <u>resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt-</u> <u>te for regnskabs-</u> <u>året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	3.823.788	0	3.949.788
Årets resultat	0	216.422	335.000	551.422
Egenkapital 31. december	126.000	4.040.210	335.000	4.501.210

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	642.000	591.000
	642.000	591.000

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den fremtidige aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.213.894	12.854.359
Mellem 1 og 5 år	1.757.251	1.443.147
Langfristet del	10.971.145	14.297.506
Inden for 1 år	3.049.252	64.710
	14.020.397	14.362.216

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	19.165.000	19.162.559
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.225, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	19.165.000	19.162.559
---	------------	------------

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Listoftegård Administration ApS, Højkildevej 25 A, Ørum, 8721 Daugård. CVR: 31 17 77 58

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Listoftegård Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

ger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 skattemæssigt 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 udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.