

Revisionsfirmaet



**JØRGEN LØBNER ApS**  
Statsautoriseret revisor

## **Living Grunde Hammel A/S**

**Venusvej 9**

**8960 Randers SØ**

**CVR. nr. 28 66 15 76**

### **Årsrapport for 2015**

**9. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. juni 2016

---

Morten Soltveit  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Living Grunde Hammel A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. juni 2016

### Direktion

Morten Soltveit  
Direktør

### Bestyrelse

Ejd.mægler Jan Sørensen  
Formand

Advokat Arevad Munch

Morten Soltveit



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Living Grunde Hammel A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Living Grunde Hammel A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### Forbehold

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Ledelsen har aflagt regnskab under forudsætning om fortsat drift.

Af ledelsesberetningen fremgår det, at pengeinstitut har afskrevet tkr. 4.460 på eksisterende driftskredit. Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningens afsnit om udvikling i aktiviteten og økonomiske forhold, hvori ledelsen redegør for betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der stilles de fornødne kreditfaciliteter for driften i det kommende regnskabsår.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

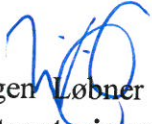
Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og dermed ikke længere opfylder kravet i selskabslovens § 119. Det er ledelsens ansvar at få kapitalforholdene bragt på plads.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bjerringbro, den 24. juni 2016

**Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS**

  
Jørgen Løbner  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

### Selskabsoplysninger

Living Grunde Hammel A/S  
Venusvej 9  
8960 Randers SØ

CVR-nr.

28 66 15 76

Stiftelsesdato

6. juli 2006

Regnskabsår

1. januar 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Ejd.mægler Jan Sørensen, Formand  
Advokat Arevad Munch  
Direktør Morten Soltveit

### Direktion

Morten Soltveit, Direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS  
Nørregade 14  
8850 Bjerringbro

### Pengeinstitut

Sydbank  
Horsens afdeling  
Søndergade 18 - 20  
8700 Horsens



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i byggemodning samt handel med ejendomme og byggegrunde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -1.426.529, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 3.467.852, og en egenkapital på kr. -4.095.839.

I lighed med tidligere år har branchen været præget af en tilbagegang i ejendomsmarkedet. Ledelsen er i dialog med pengeinstitut om den løbende kredit. Det er ledelsens opfattelse, at de af pengeinstituttet stillede kreditfaciliteter og det kapitalbehov den løbende drift fordrer, vil blive stillet til selskabet rådighed. Der er ikke indgået endelig aftale om mellemværendets afvikling.

Pengeinstitut overflyttede i 2011 kr. 4.460.000 til en intern nul-rente-konto, øvrige mellemværende renteberegnes ikke i 2015.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

I lighed med øvrige aktører indenfor ejendomsinvesteringer har selskabet oplevet et negativt marked de sidste par år. Selskabets ledelse har forventninger om, at de sidste byggegrunde i Hammel vil blive afhændet i løbet af 1-2 år.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Living Grunde Hammel A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.





## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Varebeholdninger**

Grunde og bygninger måles til kostpris nedskrevet til sidste kendte salgssum.

Kostpris omfatter påløbne byggeomkostninger samt en andel af finanseringsomkostningerne i byggemodningsperioden, der ophørte ved udgangen af 2007.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-1.067.557</b>	<b>-233.167</b>
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		321.600	95.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.389.157</b>	<b>-328.167</b>
Finansielle indtægter		116	808
Finansielle omkostninger		37.488	562
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.426.529</b>	<b>-327.921</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.426.529</b>	<b>-327.921</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.426.529	-327.921
		<b>-1.426.529</b>	<b>-327.921</b>



**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.551.958	2.423.197
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.551.958</u>	<u>2.423.197</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.551.958</u>	<u>2.423.197</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		890.000	890.000
Andre tilgodehavender		600.894	1.429.604
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.490.894</u>	<u>2.319.604</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>425.000</u>	<u>825.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.915.894</u>	<u>3.144.604</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.467.852</u>	<u>5.567.801</u>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	510.000	510.000
Overført resultat	2	-4.605.839	-3.179.310
<b>Egenkapital</b>		<b>-4.095.839</b>	<b>-2.669.310</b>
Gæld til pengeinstitut		4.460.000	4.460.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.002.142	1.011.979
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.462.142</b>	<b>5.471.979</b>
Gæld til pengeinstitut		1.971.599	2.261.176
Anden gæld		129.950	503.956
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.101.549</b>	<b>2.765.132</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.563.691</b>	<b>8.237.111</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.467.852</b>	<b>5.567.801</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	6		



## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	510.000	510.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>

Der er foretaget en kapitaludvidelse i regnskabsåret 2010 på nom. kr. 10.000.

## 2. Overført resultat

Saldo primo	-3.179.310	-2.851.389
Årets resultat	-1.426.529	-327.921
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-4.605.839</u>	<u>-3.179.310</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	4.460.000	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.002.142	0	0
	<u>5.462.142</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Pengeinstitut har taget pant i deponerings- og sikringskonti, bogført værdi kr. 425.000.

## 6. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Udskudt skat udgør tkr. -1.386. Der aktiveres ikke negativ udskudt skat i balancen.