

# Løgten Midt A/S

Krajbjergvej 8, 8541 Skødstrup

CVR-nr. 28 68 86 95



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Dirigent:



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Løgten Midt A/S.

Årsrapporten er aflagt 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

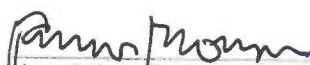
Direktion:



---

Torben Knudsen  
direktør

Bestyrelse



---

Jørn Ankær Thomsen  
formand



---

Christian Carlsen



---

Peter Carlsen



---

Jan Ole Knudsen



---

Torben Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Løgten Midt A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Løgten Midt A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

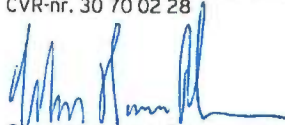
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 9-10, hvoraf fremgår, at regnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som følge heraf er aktiver og forpligtelser indregnet til forventede nettorealiseringsværdier. Der henvises til note 2 for yderligere oplysninger.

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

Aarhus, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus Hammer-Pedersen  
statsaut. revisor



Jane Haugaard  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Løgten Midt A/S
Adresse, postnr. by	Krajbjergvej 8 8541 Skødstrup
CVR-nr.	28 68 86 95
Stiftet	7. april 2005
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 99 10 14
Bestyrelse	Jørn Ankær Thomsen (formand) Christian Carlsen Peter Carlsen Jan Ole Knudsen Torben Knudsen
Direktion	Torben Knudsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udvikling og investering i ejendomme.

#### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Selskabet forventer i løbet af det kommende år at afhænde de tilbageværende ejerlejligheder/investeringsejendomme og forventes herefter afviklet. Som følge heraf er årsregnskabet aflagt efter forventede realisationsværdier.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb dels afhændet og dels indgået betinget aftale om salg af yderligere ejerlejligheder/investeringsejendomme. Dernæst er der modtaget købstilbud på de sidste ejerlejligheder i porteføljen. Værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 er opgjort til nettorealiseringsværdier på baggrund af forventningerne om et salg inden for det kommende år.

Ejerlejligheder og investeringsejendomme er, som det fremgår af note 7, stillet til sikkerhed for kreditfacilitet/bankgæld, som nedskrives i takt med salget af disse. Det er selskabets vurdering, at kreditfaciliteterne opretholdes frem til, at salget af den samlede ejendomsportefølje er realiseret. Det forventes herefter, at selskabet vil blive afviklet.

Ud over ansvarligt lån og lån hos kreditinstitut har selskabet en driftskonto, der anvendes til at modtage huslejebetalinger og betaling af løbende driftsudgifter. Der er ikke knyttet kreditfacilitet til kontoen, og den er ikke stillet til sikkerhed for bankgæld eller ansvarligt lån. Det er ledelsens forventning, at den løbende drift kan håndteres inden for rammerne af driftskontoen.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet færdiggjorde i 2010 opførelsen af selskabets udviklingsprojekter "Siloetten" og "Bytorvet" i Løgten.

Udviklingsprojekterne omfattede 26 kvalitetsejerlejligheder samt et erhvervsbyggeri med i alt 6 lejemål.

Der ejes pr. 31. december 2015 i alt 5 ejerlejligheder samt 6 erhvervslejemål.

Hovedparten af lejemålene er udlejet på markedsmæssige vilkår.

Årets resultat har udgjort -4.042 t.kr. mod -9.426 t.kr. i 2014.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør -3.406 t.kr. (2014: -8.800 t.kr.).

#### Kapitaltab

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør -46.458 t.kr., og selskabet er således omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Der henvises i øvrigt til ovenstående, hvoraf fremgår, at selskabet forventes afviklet i løbet af det kommende år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttoresultat</b>	-116.364	794.513
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.405.577	-8.800.000
	Andre driftsomkostninger	-518.812	-480.673
	<b>Resultat af primær drift</b>	-4.040.753	-8.486.160
	Finansielle indtægter	975	2.783
3	Finansielle omkostninger	-2.358	-942.490
	<b>Resultat før skat</b>	-4.042.136	-9.425.867
	Skat af resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	-4.042.136	-9.425.867
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-4.042.136	-9.425.867



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	16.395.000	25.499.578
	Anlægsaktiver i alt	16.395.000	25.499.578
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.568	122.811
	Andre tilgodehavender	5.000	3.516.708
		38.568	3.639.519
	Likvide beholdninger	164.774	2.778.329
	Omsætningsaktiver i alt	203.342	6.417.848
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.598.342</b>	<b>31.917.426</b>
	<b>PASSIVER</b>		
5	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	-47.457.891	-43.415.755
	Egenkapital i alt	-46.457.891	-42.415.755
	Hensatte forpligtelser		
	Hensatte garantier	200.000	200.000
	Hensatte forpligtelser i alt	200.000	200.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Ansvarlig lånekapital	17.248.193	17.248.193
		17.248.193	17.248.193
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter	45.235.428	56.472.654
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.367	24.578
	Anden gæld	327.245	387.756
		45.608.040	56.884.988
	Gældsforpligtelser i alt	62.856.233	74.133.181
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.598.342</b>	<b>31.917.426</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlig usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løgten Midt A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er tilpasset som følge af, at forudsætningen om fortsat drift ikke er opfyldt. Årsregnskabet er i stedet aflagt efter realisationsprincippet, hvorefter aktiver og forpligtelser er indregnet og målt til forventede nettorealiseringsværdier, hvilket hovedsageligt påvirker værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt aconto vand og varme m.v. fra udlejning af lejligheder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug, herunder renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Da selskabet forventes afviklet inden for det kommende år, svarer dagsværdien pr. 31. december 2015 til forventede nettorealiseringsværdier.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlig usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift

Selskabet forventer i løbet af det kommende år at afhænde de tilbageværende ejerlejligheder/investeringsejendomme og forventes herefter afviklet. Som følge heraf er årsregnskabet aflagt efter forventede realisationsværdier på baggrund af et salg inden for det kommende år.

Ejerlejligheder og investeringsejendomme er, som det fremgår af note 7, stillet til sikkerhed for kreditfacilitet/bankgæld, som nedskrives i takt med salget af disse. Det er selskabets vurdering, at kreditfaciliteterne opretholdes frem til, at salget af den samlede ejendomsportefølje er realiseret. Det forventes herefter, at selskabet vil blive afviklet.

Ud over ansvarligt lån og lån hos kreditinstitut har selskabet en driftskonto, der anvendes til at modtage huslejebetalinger og betaling af løbende driftsudgifter. Der er ikke knyttet kreditfacilitet til kontoen, og den er ikke stillet til sikkerhed for bankgæld eller ansvarligt lån. Det er ledelsens forventning, at den løbende drift kan håndteres inden for rammerne af driftskontoen.

#### 3 Finansielle omkostninger

kr.	2015	2014
Renteomkostninger til virksomhedsdeltagere	0	683.700
Renteomkostninger til kreditinstitutter	0	256.065
Øvrige	2.358	2.725
	<u>2.358</u>	<u>942.490</u>

#### 4 Investeringsejendomme

kr.	2015
Kostpris 1. januar 2015	48.555.996
Afgang	-8.813.831
Kostpris 31. december 2015	<u>39.742.165</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-23.056.418
Årets afgang	2.961.831
Årets værdireguleringer	-3.252.578
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-23.347.165</u>
Dagsværdi 31. december 2015	<u>16.395.000</u>

Nettorealisationseværdien er fastsat ud fra en forventning om realisation af ejendommene inden for det kommende år. Værdien er fastsat ud fra skøn over forventede salgspriser, bl.a. ud fra modtagne købstilbud.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Egenkapital

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	1.000.000	-43.415.755	-42.415.755
Overført, jf. resultatdisponering	0	-4.042.136	-4.042.136
<b>Saldo 31. december 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-47.457.891</b>	<b>-46.457.891</b>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 t.kr. til betaling efter 5 år.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 48,5 mio. kr., der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 16.395 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

#### 8 Nærtstående parter

Løgten Midt A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Ingen har bestemmende indflydelse i selskabet.

##### Øvrige nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter består af selskabets bestyrelse og direktion.

Selskabet ejes af følgende aktionærer:

Amatech A/S (50 %)

Th.C. Carlsen, Løgten A/S (50 %).