

# Liseborg ApS

Farvervej 39, 8800 Viborg  
CVR-nr. 33 08 04 76

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.18

Palle Kjeldgaard-Christiansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Liseborg ApS  
Farvervej 39  
8800 Viborg  
CVR-nr.: 33 08 04 76  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Østergaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

---

**Advokat**

---

Leoni Advokater

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Liseborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12. maj 2018

**Direktionen**

Morten Østergaard

# Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Liseborg ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Liseborg ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 12. maj 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29497

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i opførelse, salg samt udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.375.921 mod DKK 3.208.097 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.521.770.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.062.230</b>	<b>836.710</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	817.325	3.420.803
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.879.555</b>	<b>4.257.513</b>
Finansielle indtægter	133	0
Finansielle omkostninger	-114.966	-144.528
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.764.722</b>	<b>4.112.985</b>
1 Skat af årets resultat	-388.801	-904.888
<b>Årets resultat</b>	<b>1.375.921</b>	<b>3.208.097</b>

## Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.050.000	0
Overført resultat	325.921	3.208.097
<b>I alt</b>	<b>1.375.921</b>	<b>3.208.097</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.320.001	18.480.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.320.001</b>	<b>18.480.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.320.001</b>	<b>18.480.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.625	74.830
	Tilgodehavende selskabsskat	3.390	52.132
	Andre tilgodehavender	0	2.751
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>24.015</b>	<b>129.713</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>36.981</b>	<b>574.455</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.996</b>	<b>704.168</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.380.997</b>	<b>19.184.168</b>

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.396.770	5.070.849
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.521.770</b>	<b>5.195.849</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.320.743	1.102.552
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.320.743</b>	<b>1.102.552</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	11.189.994	11.581.960
3 Deposita	418.250	400.850
3 Anden gæld	248.800	331.734
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.857.044</b>	<b>12.314.544</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	470.244	448.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.414	15.270
Anden gæld	176.782	106.966
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>681.440</b>	<b>571.223</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.538.484</b>	<b>12.885.767</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.380.997</b>	<b>19.184.168</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125.000	1.862.752	1.987.752
Forslag til resultatdisponering	0	3.208.097	3.208.097
Saldo pr. 31.12.16	125.000	5.070.849	5.195.849
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125.000	5.070.849	5.195.849
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.050.000	-1.050.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.375.921	1.375.921
Saldo pr. 31.12.17	125.000	5.396.770	5.521.770

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	170.610	87.868
Årets regulering af udskudt skat	218.191	817.020
I alt	388.801	904.888

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	14.079.583
Tilgang i året	22.676
Kostpris pr. 31.12.17	14.102.259
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	4.400.417
Dagsværdireguleringer i året	817.325
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	5.217.742
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	19.320.001
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	14.102.259

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	387.310	9.887.968	11.577.304	11.948.013
Deposita	0	0	418.250	400.850
Anden gæld	82.934	0	331.734	414.668
I alt	470.244	9.887.968	12.327.288	12.763.531

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet sædvanlig garanti på udførte arbejder/solgte ejendomme.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.577 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.320.

## 6. 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### 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 rentekomkostninger 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### 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.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.