

LISEBORG ApS

Farvervej 39
8800 Viborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/03/2016

Morten Østergaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LISEBORG ApS
Farvervej 39
8800 Viborg

CVR-nr: 33080476
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Nykredit Bank

Revisor Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gl. Skivevej 73
8800 Viborg
DK Danmark
CVR-nr: 32895468
P-enhed: 1016293756

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Liseborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23/02/2016

Direktion

Morten Østergaard

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i LISEBORG ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for LISEBORG ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, 23/02/2016

Flemming Laigaard
Statsautoriseret revisor
Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 32895468

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter samt andre indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelse, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Driftsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansielle omkostning henholdvis finansielle indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til indre værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betale acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem rengskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udlignin 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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		385.704	336.355
Resultat af ordinær primær drift		385.704	336.355
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	100.639
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		540.166	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-927	-149.665
Andre finansielle indtægter		0	6
Andre finansielle omkostninger		-139.225	-293.666
Ordinært resultat før skat		785.718	-6.331
Skat af årets resultat	1	-171.213	-10.821
Årets resultat		614.505	-17.152
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		614.505	-17.152
I alt		614.505	-17.152

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		13.050.000	12.060.713
Materielle anlægsaktiver i alt		13.050.000	12.060.713
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	340.639
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	340.639
Anlægsaktiver i alt		13.050.000	12.401.352
Tilgodehavende skat		18.000	0
Andre tilgodehavender		9.616	14.249
Tilgodehavender i alt		27.616	14.249
Likvide beholdninger		51	51
Omsætningsaktiver i alt		27.667	14.300
Aktiver i alt		13.077.667	12.415.652

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.654.432	1.039.927
Egenkapital i alt	2	1.779.432	1.164.927
Hensættelse til udskudt skat		226.775	52.915
Hensatte forpligtelser i alt		226.775	52.915
Gæld til realkreditinstitutter		8.171.834	8.327.534
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		615.239	695.227
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	8.787.073	9.022.761
Gæld til realkreditinstitutter		148.836	103.685
Gæld til banker		1.095.334	830.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.642	60.639
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	204.491
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		856.610	839.814
Skyldig selskabsskat		0	27.906
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		164.965	99.989
Periodeafgrænsningsposter		0	8.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.284.387	2.175.049
Gældsforpligtelser i alt		11.071.460	11.197.810
Passiver i alt		13.077.667	12.415.652

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	27.906
Regulering selskabsskat tidligere år	-2.647	0
Ændring af udskudt skat	173.860	-17.085
	<u>171.213</u>	<u>10.821</u>

2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	1.039.927	1.164.927
Årets resultat	0	614.505	614.505
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>1.654.432</u>	<u>1.779.432</u>

Anpartskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.320.670	148.836	8.171.834	7.515.700
Anden gæld	698.172	82.933	615.239	283.504
	<u>9.018.842</u>	<u>231.769</u>	<u>8.787.073</u>	<u>7.799.204</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er køb og udlejning af investeringsejendomme.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet sædvanlig garanti på udførte arbejder/solgte ejendomme.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.321 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.050 tkr.