

ÅRSRAPPORT 2015

for

Limfjorden Ejendomme ApS

Kristiansmindevej 23
9670 Løgstør

CVR-nr. 36732253

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04.02.16

Anders L. Overgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Limfjorden Ejendomme ApS Kristiansmindevej 23 9670 Løgstør
E-mail	alo@oogroup.dk
CVR-nr.	36732253
Stiftelsesdato	01.05.15
Regnskabsår	01.05.15 - 31.12.15
Branche	682030 Anden udlejning af boliger
Skattecenter	Thisted, Thisted Kystvej 4, 7700 Thisted
Hjemstedskommune	Vesthimmerlands
Anpartskapital	Kr. 50.000
Selskabets formål	Selskabets formål er handel og investering, herunder ved erhvervelse og udlejning af fast ejendom.
Direktion	Anders Laursen Overgaard, Direktør Kristiansmindevej 23 DK-9670 Løgstør Helle Christensen, Direktør Havnevej 18 DK-9670 Løgstør
Tegningsregel	Selskabet tegnes af to direktører i forening
Ejerforhold	50 pct. af anpartskapitalen indehaves af ALO Holding ApS Kristiansmindevej 23 DK-9670 Løgstør 50 pct. af anpartskapitalen indehaves af Holdingselskabet af 15/2 2001 ApS Havnevej 18 DK-9670 Løgstør
Pengeinstitut	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel og investering, herunder ved erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.05.2015 - 31.12.15 udviser et resultat på kr. 1.699.532, og selskabets balance pr. 31.12.15 udviser en balancesum på kr. 20.002.234, og en egenkapital på kr. 1.749.532.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015- 31.12.15 for Limfjorden Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 31.12.15.

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

Selskabet har besluttet fortsat at fravælge revision, idet betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 04.02.16

Direktion

Anders Laursen Overgaard
Direktør

Helle Christensen
Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Limfjorden Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende driftsmidlers drift, lokale og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Investeringsejendomme optages til dagsværdi og afskrives ikke (ÅRL §38)

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Balancen

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nominel lånerestgæld.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af periodiserede renter vedrørende pantebrev.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.
Nettoomsætning		361.721
Andre eksterne omkostninger		-131.681
Bruttoresultat		230.040
Personaleomkostninger	1	-284
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		2.084.927
Driftsresultat		2.314.683
Finansielle omkostninger	2	-93.436
Resultat før skat		2.221.247
Skat af årets resultat		-19.744
Ekstraordinære omkostninger		-5.000
Andre skatter		-496.971
Årets resultat		1.699.532
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.699.532
		1.699.532

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3	20.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>20.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>20.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.234
Tilgodehavender		<u>2.234</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.234</u>
Aktiver		<u>20.002.234</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	4	50.000
Overført resultat	5	1.699.532
Egenkapital		1.749.532
Hensættelser til udskudt skat	6	496.971
Hensatte forpligtelser		496.971
Gæld til realkreditinstitutter		13.977.682
Gæld til banker		1.219.490
Modtagne forudbetalinger fra lejere		480.762
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	17.677.934
Modtagne forudbetalinger fra lejere		23.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.821
Selskabsskat		19.744
Periodeafgrænsningsposter		2.792
Kortfristede gældsforpligtelser		77.797
Gældsforpligtelser		17.755.731
Passiver		20.002.234
Eventualforpligtelser	8	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9	

Noter

2015

1. Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger

284

Personaleomkostninger i alt

284

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

93.436

Finansieringsomkostninger i alt

93.436

3. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

17.915.073

Kostpris ultimo

17.915.073

Årets opskrivninger

2.084.927

Opskrivninger ultimo

2.084.927

Regnskabsmæssig værdi ultimo

20.000.000

4. Virksomhedskapital

Saldo primo

50.000

Virksomhedskapital ultimo

50.000

5. Overført resultat

Årets tilgang

1.699.532

Overført resultat ultimo

1.699.532

6. Hensættelser til udskudt skat

Årets ændring i hensættelser til eventualskat

496.971

Hensættelser til udskudt skat ultimo

496.971

Noter

2015

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.977.682	160.000	13.150.000
Gæld til banker	1.219.490	140.000	730.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	480.762	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.000.000	0	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.677.934	300.000	15.880.000

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Panthæftelser Skanderborgvej 86 3 tv:

Realkreditpantebrev 10.510.000 kr Nykredit Realkredit A/S

Realkreditpantebrev 3.507.000 kr Nykredit Realkredit A/S

Ejerpantebrev 1.000.000 kr Limfjorden Ejendomme ApS

Panthæftelser Skanderborgvej 86 3 th:

Realkreditpantebrev 10.510.000 kr Nykredit Realkredit A/S

Realkreditpantebrev 3.507.000 kr Nykredit Realkredit A/S

Ejerpantebrev 1.000.000 kr Limfjorden Ejendomme A/S

Panthæftelser Skanderborgvej 86 kl:

Realkreditpantebrev 10.510.000 kr Nykredit Realkredit A/S

Realkreditpantebrev 3.507.000 kr Nykredit Realkredit A/S

Ejerpantebrev 1.000.000 kr Limfjorden Ejendomme A/S