

ÅRSRAPPORT 2016

for

Limfjorden Ejendomme ApS

Kristiansmindevej 23
9670 Løgstør

CVR-nr. 36732253

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. februar 2017

Anders 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 1. maj 2015 Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 2.093.828, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 22.500.000, og en egenkapital på kr. 3.843.360.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Selskabet har besluttet fortsat at fravælge revision idet direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 13. februar 2017

Direktion

Anders Laursen Overgaard
Direktør

Helle Christensen
Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Limfjorden Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.

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. Ejendomme i Aarhus centrum vurderes til en kvadratmeterpris på 28-37.000 kr. for fuldt udviklede prima ejendomme. For fuldt udviklede ejendomme med sekundær beliggenhed er vurderingsprisen 25-30.000 kr. Nærværende ejendom er vurderet til 25.055 kr pr. kvadratmeter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

For obligationslån med variabel rente optages gælden til amortiseret restgæld.

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	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.111.466	361.721
Andre eksterne omkostninger		-460.649	-131.681
Bruttoresultat		650.817	230.040
Personaleomkostninger	1	-12.875	-284
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.285.000	2.084.927
Driftsresultat		2.922.942	2.314.683
Finansielle omkostninger	2	-291.331	-93.436
Resultat før skat		2.631.611	2.221.247
Skat af årets resultat		-64.991	-19.744
Ekstraordinære omkostninger		0	-5.000
Andre skatter		-472.792	-496.971
Årets resultat		2.093.828	1.699.532
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.093.828	1.699.532
		2.093.828	1.699.532

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	22.500.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>22.500.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>22.500.000</u>	<u>20.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.234
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.234</u>
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>2.234</u>
Aktiver		<u>22.500.000</u>	<u>20.002.234</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført resultat	5	3.793.360	1.699.532
Egenkapital		3.843.360	1.749.532
Hensættelser til udskudt skat	6	969.933	496.971
Hensatte forpligtelser		969.933	496.971
Gæld til realkreditinstitutter		13.857.832	13.977.682
Gæld til banker		1.065.102	1.219.490
Modtagne forudbetalinger fra lejere		528.363	480.762
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.100.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	17.551.297	17.677.934
Modtagne forudbetalinger fra lejere		7.350	23.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.419	31.821
Selskabsskat		84.565	19.744
Anden gæld		12.284	0
Periodeafgrænsningsposter		2.792	2.792
Kortfristede gældsforpligtelser		135.410	77.797
Gældsforpligtelser		17.686.707	17.755.731
Passiver		22.500.000	20.002.234
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	8.000	0
Andre personaleomkostninger	4.875	284
Personaleomkostninger i alt	12.875	284
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	291.331	93.436
Finansieringsomkostninger i alt	291.331	93.436
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	17.915.073	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	215.000	17.915.073
Kostpris ultimo	18.130.073	17.915.073
Opskrivninger primo	2.084.927	0
Årets opskrivninger	2.285.000	2.084.927
Opskrivninger ultimo	4.369.927	2.084.927
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.500.000	20.000.000
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
5. Overført resultat		
Saldo primo	1.699.532	0
Årets tilgang	2.093.828	1.699.532
Overført resultat ultimo	3.793.360	1.699.532

Noter**2016****2015****6. Hensættelser til udskudt skat**

Hensættelser til eventualskat, primo	496.971	0
Årets ændring i hensættelser til eventualskat	472.962	496.971
Hensættelser til udskudt skat ultimo	969.933	496.971

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.857.832	123.909	12.237.797
Gæld til banker	1.065.102	140.000	730.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	528.363	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.100.000	100.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.551.297	363.909	14.967.797

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