
Listoftegård Ejendomme ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 28 30 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31/05 2013

Hans Henrik Enevoldsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Listoftegård Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 24. maj 2013

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Listoftegård Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Listoftegård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Herning, den 24. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Olesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Listoftegård Ejendomme ApS
Højkildevej 25 A
Ørum
8721 Daugård

CVR-nr.: 28 30 26 14
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Hedensted

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank A/S
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Den Jyske Sparekasse
Løvenørnsgade 13
8700 Horsens

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering og handel med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 1.086.014, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 3.182.148.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,3%-10,0% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.090.279	577.538
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		1.411.233	535.153
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.501.512	1.112.691
Personaleomkostninger		-466.483	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	0	-15.000
Resultat før finansielle poster		2.035.029	1.097.691
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	1.200.000
Finansielle indtægter	2	12	3.563.179
Finansielle omkostninger	3	-601.027	-1.578.860
Resultat før skat		1.434.014	4.282.010
Skat af årets resultat	4	-348.000	0
Årets resultat		1.086.014	4.282.010

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.086.014	4.282.010
	1.086.014	4.282.010

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		17.251.559	15.902.988
Materielle anlægsaktiver	5	17.251.559	15.902.988
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	500.000
Finansielle anlægsaktiver		0	500.000
Anlægsaktiver		17.251.559	16.402.988
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		183.898	40.346
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.951	15.882
Andre tilgodehavender		164.910	5.900
Udskudt skatteaktiv		0	0
Tilgodehavender		372.759	62.128
Værdipapirer		353.698	0
Likvide beholdninger		21.190	24.859
Omsætningsaktiver		747.647	86.987
Aktiver		17.999.206	16.489.975

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.056.148	1.970.134
Egenkapital	8	3.182.148	2.096.134
Hensættelse til udskudt skat	11	348.000	0
Hensatte forpligtelser		348.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.708.349	14.001.984
Langfristede gældsforpligtelser	9	13.708.349	14.001.984
Gæld til realkreditinstitutter	9	32.500	0
Modtagne forudbetalinger fra lejer		360.552	317.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.582	69.820
Anden gæld		110.123	4.048
Periodeafgrænsningsposter		10.952	0
Kortfristede gældsforpligtelser		760.709	391.857
Gældsforpligtelser		14.469.058	14.393.841
Passiver		17.999.206	16.489.975
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	15.000
	0	15.000
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	12	3.563.179
	12	3.563.179
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	601.027	1.578.860
	601.027	1.578.860
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	348.000	0
	348.000	0

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	15.090.211
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	311.295
Kostpris 31. december	15.401.506
Værdireguleringer 1. januar	812.777
Årets værdireguleringer	1.037.276
Værdireguleringer 31. december	1.850.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.251.559

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 10 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,3 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,8	7,3	7,8
Dagsværdi	18.520.748	17.251.559	16.145.163
Ændring i dagsværdi	1.269.189	0	-1.106.396

Noter til årsrapporten

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2012 DKK	2011 DKK
Kostpris 1. januar	0	130.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	-130.000
Kostpris 31. december	0	0
Værdireguleringer 1. januar	0	-130.000
Årets afgang	0	130.000
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.700.000	0
Tilgang i årets løb	0	2.200.000
Afgang i årets løb	-1.700.000	-500.000
Kostpris 31. december	0	1.700.000
Værdireguleringer 1. januar	-1.200.000	0
Årets afgang	1.200.000	0
Årets nedskrivning	0	-1.200.000
Værdireguleringer 31. december	0	-1.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	500.000

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	1.970.134	2.096.134
Årets resultat	0	1.086.014	1.086.014
Egenkapital 31. december	126.000	3.056.148	3.182.148

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.614.117	0
Mellem 1 og 5 år	94.232	14.001.984
Langfristet del	13.708.349	14.001.984
Inden for 1 år	32.500	0
	13.740.849	14.001.984

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	17.251.559	15.902.988
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.225, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	17.251.559	15.902.988
11 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	448.000	184.300
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-100.000	-195.300
Overført til udskudt skatteaktiv	0	11.000
	348.000	0
Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.		
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	-10.700
Nedskrivning til vurderet værdi	0	10.700
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Listoftegård Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.