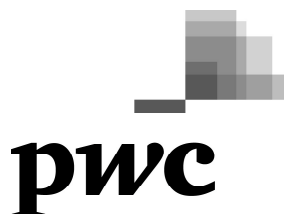

Listoftegård Ejendomme ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 28 30 26 14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/05 2014

Hans Henrik Enevoldsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 31. maj 2014

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Listoftegård Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Listoftegård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 31. maj 2014

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

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering og handel med fast ejendom.

Direktion

Hans Henrik Enevoldsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Pengeinstitut

Skjern Bank A/S
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Den Jyske Sparekasse
Løvenørnsgade 13
8700 Horsens

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		965.700	1.090.279
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		1.337.500	1.411.233
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.303.200	2.501.512
Personaleomkostninger		-471.506	-466.483
Resultat før finansielle poster		1.831.694	2.035.029
Finansielle indtægter	1	19.282	12
Finansielle omkostninger	2	-347.991	-601.027
Resultat før skat		1.502.985	1.434.014
Skat af årets resultat	3	-375.425	-348.000
Årets resultat		1.127.560	1.086.014

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	0
Overført resultat	427.560	1.086.014
	1.127.560	1.086.014

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		19.275.671	17.251.559
Materielle anlægsaktiver	4	19.275.671	17.251.559
Anlægsaktiver		19.275.671	17.251.559
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.044	183.898
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		674.986	23.951
Andre tilgodehavender		0	164.910
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Tilgodehavender		698.030	372.759
Værdipapirer		389.857	353.698
Likvide beholdninger		120.395	21.190
Omsætningsaktiver		1.208.282	747.647
Aktiver		20.483.953	17.999.206

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.483.708	3.056.148
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	0
Egenkapital	6	4.309.708	3.182.148
Hensættelse til udskudt skat	5	709.000	348.000
Hensatte forpligtelser		709.000	348.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.647.767	13.708.349
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.647.767	13.708.349
Gæld til realkreditinstitutter	7	29.148	32.500
Modtagne forudbetalinger fra lejere		404.545	360.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser		197.040	246.582
Selskabsskat		14.425	0
Anden gæld		166.720	110.123
Periodeafgrænsningsposter		5.600	10.952
Kortfristede gældsforpligtelser		817.478	760.709
Gældsforpligtelser		15.465.245	14.469.058
Passiver		20.483.953	17.999.206
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	19.282	12
	19.282	12
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	347.991	601.027
	347.991	601.027
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	14.425	0
Årets udskudte skat	361.000	348.000
	375.425	348.000

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	15.401.506
Tilgang i årets løb	1.040.247
Afgang i årets løb	-50.000
Kostpris 31. december	16.391.753
Værdireguleringer 1. januar	1.850.053
Årets værdireguleringer	1.033.865
Værdireguleringer 31. december	2.883.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.275.671

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 10 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,23 %.

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	6,7	7,2	7,7
Dagsværdi	20.704.606	19.275.671	18.031.239
Ændring i dagsværdi	1.428.935	0	-1.244.432

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	696.000	448.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	13.000	-100.000
	709.000	348.000

Udskudt skat er afsat med 24,5 % svarende til den aktuelle skattesats ved forventet realisation.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	3.056.148	0	3.182.148
Årets resultat	0	427.560	700.000	1.127.560
Egenkapital 31. december	126.000	3.483.708	700.000	4.309.708

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

7 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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.607.435	13.614.117
Mellem 1 og 5 år	1.040.332	94.232
Langfristet del	14.647.767	13.708.349
Inden for 1 år	29.148	32.500
	14.676.915	13.740.849

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	19.275.671	17.251.559
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:	19.275.671	17.251.559

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Listoftegård Ejendomme ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter. 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".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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