



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

LØVBJERGGÅRD A/S
LØVBJERGGÅRDSVEJ 1, 2980 KOKKEDAL
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2016

Niels Thestrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Løvbjerggård A/S Løvbjerggårdsvej 1 2980 Kokkedal
	CVR-nr.: 25 76 50 01 Hjemsted: Kokkedal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Thestrup, Formand Ulrik Finnemann Kirsten Gotfredsen
Direktion	Ulrik Finnemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken A/S Danske Bank A/S
Advokat	Kønig og Partnere Advokatfirma Att. Niels Thestrup Amaliegade 22 1256 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Løvbjerggård A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 15. juni 2016

Direktion

Ulrik Finnemann

Bestyrelse

Niels Thestrup
Formand

Ulrik Finnemann

Kirsten Gotfredsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Løvbjerggård A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerggård A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet's note Usikkerhed ved going concern og ledelsesberetningens afsnit "særlige risici". Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og bortforpagtning af golfanlæg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 495.920 mod DKK 753.942 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 26.026.753.

Ledelsen finder resultatet som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Resultatet er fortsat ikke tilfredsstillende. Tiltag i både selskabet og datterselskabet vil i indeværende regnskabsår forventelig have en positiv effekt.

Selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer har afgivet støtteerklæring, som er maksimeret til kr. 2,5 mio. og løber til 31. december 2017. Selskabets ledelse vurderer, at dette er tilstrækkeligt til at sikre likviditeten det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Løvbjerggård A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med indtjeningen og periodiseringsprincippet anvendes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Golfanlæg måles til kostpris med tillæg af eventuelle værdireguleringer. Værdireguleringer føres direkte på egenkapitalen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på golfanlæg, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.422.772	2.278.235
Personaleomkostninger.....	1	-930.710	-102.525
Af- og nedskrivninger.....		-18.928	-4.367
DRIFTSRESULTAT		1.473.134	2.171.343
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		-242.118	-267.882
Andre finansielle indtægter.....		525.447	558.557
Andre finansielle omkostninger.....		-1.114.584	-1.018.198
RESULTAT FØR SKAT.....		641.879	1.443.820
Skat af årets resultat.....	2	-145.959	-689.878
ÅRETS RESULTAT		495.920	753.942
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		495.920	753.942
I ALT.....		495.920	753.942

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		198.428	9.462
Golfanlæg.....		53.903.718	53.903.718
Materielle anlægsaktiver.....	3	54.102.146	53.913.180
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	4	2.406.782	2.648.900
Andre værdipapirer.....		64.244	97.426
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		13.055.133	12.653.404
Finansielle anlægsaktiver.....		15.526.159	15.399.730
ANLÆGSAKTIVER.....		69.628.305	69.312.910
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.624	33.607
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		506.294	152.221
Andre tilgodehavender.....		183.453	162.395
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	136.432
Tilgodehavender.....		694.371	484.655
Likvider.....		49.874	49.873
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		744.245	534.528
AKTIVER.....		70.372.550	69.847.438

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		11.500.000	11.500.000
Overført overskud.....		14.526.753	14.030.833
EGENKAPITAL.....	5	26.026.753	25.530.833
Hensættelse til udskudt skat.....		666.154	731.742
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		666.154	731.742
Gæld til pengeinstitutter.....		26.190.679	27.190.679
Anden gæld.....		7.757.366	1.899.575
Depositum.....		5.243.200	5.269.200
Billån.....		174.682	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	39.365.927	34.359.454
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.500.000	1.000.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.499.579	5.737.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		448.481	100.128
Selskabsskat.....		211.547	705.135
Anden gæld.....		654.109	1.682.965
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.313.716	9.225.409
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		43.679.643	43.584.863
PASSIVER.....		70.372.550	69.847.438
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Usikkerhed ved going concern	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	912.598	100.386	
Pensioner.....	4.860	1.170	
Omkostninger til social sikring.....	4.228	969	
Andre personaleomkostninger.....	9.024	0	
	930.710	102.525	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	211.547	705.136	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-14.940	
Regulering af udskudt skat.....	-65.588	-318	
	145.959	689.878	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Golfanlæg	
Kostpris 1. januar 2015.....	21.835	53.903.718	
Tilgang.....	200.000	0	
Kostpris 31. december 2015.....	221.835	53.903.718	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	12.373	0	
Årets nedskrivning.....	11.034	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	23.407	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	198.428	53.903.718	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		5.002.208	
Kostpris 31. december 2015.....		5.002.208	
Nedskrivninger 1. januar 2015.....		-2.353.308	
Årets resultat.....		-242.118	
Nedskrivninger 31. december 2015.....		-2.595.426	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		2.406.782	

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Nivå Golf Center A/S.....	7.507.115	-755.202	32,06 %

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	11.500.000	14.030.833	25.530.833
Forslag til årets resultatdisponering.....		495.920	495.920
Egenkapital 31. december 2015.....	11.500.000	14.526.753	26.026.753

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	28.190.679	27.190.679	1.000.000	22.190.679
Anden gæld.....	1.899.575	8.257.366	500.000	0
Depositum.....	5.269.200	5.243.200	0	5.269.200
Leasingforpligtelser.....	0	174.682	0	0
	35.359.454	40.865.927	1.500.000	27.459.879

Eventualposter mv.

7

Selskabet har indgået leasingkontrakt vedrørende driftsmidler til udlejning. Leasingforpligtelsen udgør t.DKK 55.

Selskabet har påtaget sig en forpligtelse til at betale ca. 350 tidligere aktionærer DKK. 1.000 pr. aktie pr. år i endnu 8 år, sålænge de tidligere B-aktionærer fortsat er medlemmer af Nivå Golf Klub og betaler kontingent. Den samlede forpligtelse udgør maksimalt t.DKK 2.800 over en restperiode på 8 år.

Selskabets bortviste tidligere direktør har anlagt sag mod selskabet for manglende løn og feriepenge. Der er afsagt dom i byretten, hvorefter retten har bestemt, at den tidligere direktør ikke har ret til yderligere løn. Samtidig afsagde retten dom om, at selskabet ikke havde yderligere tilgodehavender hos den tidligere direktør. Afgørelsen er anket, og det er fortsat selskabets opfattelse, at selskabet har et tilgodehavende hos den tidligere direktør. Der er på denne baggrund ikke afsat yderligere vedr. denne sag.

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter t.DKK 28.690 er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger nom. t.DKK 35.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 53.904.	
Ejerforhold	9
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse med en ejerandel på mindst 5 % af selskabskapitalen:	
Heki Holding ApS Løbjerggårdsvej 1 2980 Kokkedal	
Usikkerhed ved going concern	10
Resultatet er fortsat ikke tilfredsstillende. Tiltag i både selskabet og datterselskabet vil i indeværende regnskabsår forventelig have en positiv effekt.	
Selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer har afgivet støtteerklæring, som er maksimeret til kr. 2,5 mio. og løber til 31. december 2017. Selskabets ledelse vurderer, at dette er tilstrækkeligt til at sikre likviditeten det kommende år.	