

## C.L. EJENDOMME APS

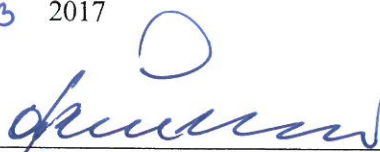
CVR-nr. 27 60 49 78

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

21/3 2017



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for C.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

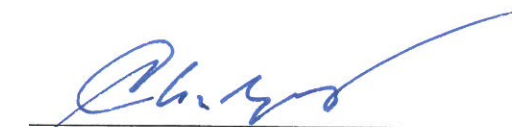
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. februar 2017

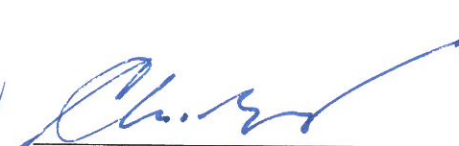
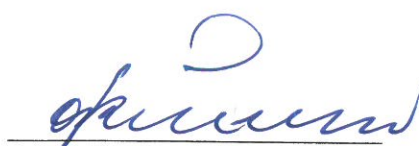
### Direktion



---

Carsten Løvbjerg

### Bestyrelse



---

Gert Kristiansen  
Formand

Carsten Løvbjerg



---

Flemming Mørk Pedersen

Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kapitalejerne i C.L. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

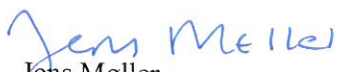
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 20. februar 2017

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	C.L. Ejendomme ApS Strandkærvej 5 8700 Horsens  Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50  CVR-nr.: 27 60 49 78 Stiftet: 19. februar 2004 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løvbjerg Flemming Mørk Pedersen Poul Steffensen
<b>Direktion</b>	Carsten Løvbjerg
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
<b>Administration</b>	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

## Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2016	2015	2014	2013	2012
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	17.575	17.499	16.733	15.922	15.889
Resultat før finansielle poster	13.767	15.532	14.612	13.862	13.272
Resultat før værdireguleringer	10.923	12.463	10.546	12.292	13.168
Ordinært resultat	16.753	17.853	12.005	13.735	13.167
Skat af årets resultat	-3.702	-2.478	-1.912	-2.985	-3.292
<b>Årets resultat</b>	<b>13.051</b>	<b>15.375</b>	<b>10.093</b>	<b>10.750</b>	<b>9.875</b>

Balancesum	251.775	244.818	236.757	226.823	247.715
Anpartskapital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Egenkapital</b>	<b>70.749</b>	<b>61.698</b>	<b>53.323</b>	<b>48.888</b>	<b>63.538</b>
Udskudt skat	27.846	25.192	24.471	23.271	22.043

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	8.627	12.986	8.107	9.044	9.967
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	-8.416	22.918	1.151
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-7.525	-10.473	477	-32.758	-10.641
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>1.102</b>	<b>2.513</b>	<b>168</b>	<b>-796</b>	<b>477</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1	1	1	1
---	---	---	---	---	---

### Nøgletal

Overskudsgrad	78,3%	88,8%	87,3%	87,1%	83,5%
Egenkapitalandel (soliditet)	28,1%	25,2%	22,5%	21,6%	25,6%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	16,5%	21,7%	20,6%	21,9%	22,5%
Egenkapitalforrentning	19,7%	26,7%	19,7%	19,1%	16,9%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	4.350	5.125	3.364	3.583	3.292
Anparternes indre værdi	2.358	2.057	1.777	1.630	2.118
Udbetalt og foreslået udbytte for året	1.500	11.000	7.000	25.400	-

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens ”Anbefalinger og Nøgletal 2015”. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 13.051 mod et overskud på tkr. 15.375 i 2015.

Reduktionen i resultatet i 2016 i forhold til resultatet for regnskabsåret 2015 kan i det væsentligst henføres til følgende to forhold:

Der har i 2016 været to større planlagte vedligeholdelsesopgaver på selskabets ejendomme. Disse omkostninger har været hovedårsagen til at de ejendomsrelaterede omkostninger er steget med tkr. 1.545 i 2016 målt i forhold til 2015.

I 2015 var resultatet positivt påvirket med tkr. 1.717 som følge af nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 23,5 % til 22,0 %. Ved beregningen af den udskudte skat ultimo 2016 er der anvendt en skatteprocent på 22,0 % hvilket er uændret i forhold til 2015. Der er således ikke nogen effekt af ændret selskabsskatteprocent indregnet i resultatopgørelsen for 2016.

Årets bruttofortjeneste (drift af investeringsejendomme) er i alt reduceret med tkr. 1.468, til tkr. 14.953 imod tkr. 16.421, året før.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen den positive pengestrøm på tkr. 8.627 fra driftsaktiviteten, som værende tilfredsstillende.

Driftens likviditetsprovenu har sammenholdt med en reduktion af fremmedfinansieringen på netto tkr. 3.234 og en udbytteudlodning på tkr. 4.000, netto resulterer i positive pengestrømme for året 2016 på tkr. 1.102.

Egenkapitalandelen udgør pr. 31. december 2016 28,1 % af balancesummen imod 25,2 % året før.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommenes værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommenes værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocenter og værdier ultimo regnskabsåret 2016, der er opgjort som et vægtet gennemsnit af selskabets investeringsejendomme.



## Ledelsesberetning

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2016 kan det gennemsnitlige afkast af C.L. Ejendomme ApS' ejendomme, der består af såvel bolig- som erhvervsudlejningsejendomme, beregnes til 7,00 %.

De beregnede gennemsnitlige afkastsatser for de seneste fem år kan skitseres således:

2016	2015	2014	2013	2012
7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	6,95%

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget.

Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens markedsværdi falde med 8.446 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 9.190 tkr.

<b>Investeringsejendomme</b>	<b>Basis</b>						
<b>Bolig- og erhvervsudlejning</b>							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,75	7,50	7,25	<b>7,00</b>	6,75	6,50	6,25
Ændring i dagsværdi	-23.806	-16.382	-8.446	<b>0</b>	9.190	19.025	29.647
Dagsværdi	223.704	231.128	239.064	<b>247.510</b>	256.700	266.535	277.157
Balancesum	227.969	235.393	243.329	<b>251.775</b>	260.965	270.800	281.422
Egenkapital	52.180	57.971	64.161	<b>70.749</b>	77.917	85.589	93.874
Soliditet	22,9%	24,6%	26,4%	<b>28,1%</b>	29,9%	31,6%	33,4%

### Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabet kan skabe et positivt resultat samt positive pengestrømme i det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C.L. Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- nøgletalsoversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

I lighed med tidligere år er det valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten i selskabet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Moderselskabet, Løvbjerg Invest ApS, er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud selskaberne imellem. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme" som en særskilt post i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Moderselskabet, Løvbjerg Invest ApS, overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat og værdireg.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
Lejeindtægter		17.573.158	17.497
Andre indtægter		2.200	2
<b>Nettoomsætning</b>		<b>17.575.358</b>	<b>17.499</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.622.530	-1.078
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>14.952.828</b>	<b>16.421</b>
Personaleomkostninger	1	-621.420	-420
Eksterne omkostninger		-564.201	-469
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>13.767.207</b>	<b>15.532</b>
Finansielle indtægter	2	360	57
Finansielle omkostninger	3	-2.845.058	-3.126
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>10.922.509</b>	<b>12.463</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		5.830.000	5.390
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.752.509</b>	<b>17.853</b>
Selskabsskat	4	-3.701.832	-2.478
<b>Årets resultat</b>		<b>13.050.677</b>	<b>15.375</b>

### Resultatdisponering

#### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	4.000
Ekstraordinært udbytte	0	7.000
Overført resultat	11.550.677	4.375
	<b>13.050.677</b>	<b>15.375</b>

## Balance 31. december 2016

### Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Ejendomme		247.510.000	241.680
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>247.510.000</b>	<b>241.680</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>247.510.000</b>	<b>241.680</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		123.248	29
Andre tilgodehavender		97.888	167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>221.136</b>	<b>196</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.044.249</b>	<b>2.942</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.265.385</b>	<b>3.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>251.775.385</b>	<b>244.818</b>

## Balance 31. december 2016

### Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Anpartskapital		3.000.000	3.000
Overført resultat		66.248.811	54.698
Foreslået udbytte		1.500.000	4.000
<b>Egenkapital</b>		<b>70.748.811</b>	<b>61.698</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	27.846.356	25.192
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>27.846.356</b>	<b>25.192</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	143.758.627	148.883
Deposita	7	1.802.471	2.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>145.561.098</b>	<b>150.976</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.244.490	3.354
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.365	187
Skyldig selskabsskat tilknyttet selskab		1.047.838	1.756
Anden gæld		1.204.745	1.579
Periodeafgrænsningsposter		26.682	76
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.619.120</b>	<b>6.952</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>153.180.218</b>	<b>157.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>251.775.385</b>	<b>244.818</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		



## Egenkapitalopgørelse 31. december 2016

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2012	3.000.000	50.662.898	0	53.662.898
Årets resultat		9.874.895		9.874.895
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>3.000.000</b>	<b>60.537.793</b>	<b>0</b>	<b>63.537.793</b>
Ekstraordinær udbytteudlodning		-25.400.000		-25.400.000
Årets resultat		10.750.161		10.750.161
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>3.000.000</b>	<b>45.887.954</b>	<b>0</b>	<b>48.887.954</b>
Ekstraordinær udbytteudlodning		-7.000.000		-7.000.000
Årets resultat		10.027.969		10.027.969
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>3.000.000</b>	<b>48.915.923</b>	<b>0</b>	<b>51.915.923</b>
Kapitalbevægelser primo		1.407.056		1.407.056
<b>Korrigeret egenkapital 31. december 2014</b>	<b>3.000.000</b>	<b>50.322.979</b>	<b>0</b>	<b>53.322.979</b>
Ekstraordinær udbytteudlodning		-7.000.000		-7.000.000
Årets resultat		11.375.155	4.000.000	15.375.155
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>3.000.000</b>	<b>54.698.134</b>	<b>4.000.000</b>	<b>61.698.134</b>
Ekstraordinær udbytteudlodning		0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat		11.550.677	1.500.000	13.050.677
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>3.000.000</b>	<b>66.248.811</b>	<b>1.500.000</b>	<b>70.748.811</b>
		2016	2015	2015
Anpartskapitalen fordeles således:				tkr.
3.000 stk. anparter á 1.000 tkr.		3.000.000	3.000.000	3.000
		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
Årets resultat før skat		16.752.509	17.853
Reguleringer	9	-2.985.302	-2.321
Ændring i driftskapital	10	-539.523	1.245
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		13.227.684	16.777
Renteindbetalinger og lignende		360	57
Renteudbetalinger og lignende		-2.845.058	-3.126
Pengestrømme fra ordinær drift		10.382.986	13.708
Betalt selskabsskat		-1.756.132	-722
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>8.626.854</b>	<b>12.986</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-52.048.965	-37.722
Ændring af gæld til tilknyttet virksomhed		0	-1.026
Ændring i deposita		-290.994	23
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		48.815.000	35.252
Udbytteudlodning		-4.000.000	-7.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-7.524.959</b>	<b>-10.473</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>1.101.895</b>	<b>2.513</b>
Likvider 1. januar 2016		2.942.354	429
<b>Likvider 31. december 2016</b>		<b>4.044.249</b>	<b>2.942</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		4.044.249	2.942
		<b>4.044.249</b>	<b>2.942</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	615.570	420
Andre omkostninger til social sikring	5.850	0
	<b>621.420</b>	<b>420</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed	0	10
Andre finansielle indtægter	360	47
	<b>360</b>	<b>57</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	0	1
Andre finansielle omkostninger	2.845.058	3.125
	<b>2.845.058</b>	<b>3.126</b>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat	1.047.838	1.756
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	0	-1.717
Regulering af hensættelse til udskudt skat	2.653.994	2.439
	<b>3.701.832</b>	<b>2.478</b>
Betalt skat i årets løb	1.756.132	722

## Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2016	204.043.663	200.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2016	<u>204.043.663</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	39.858.878	0
Årets regulering	5.830.000	0
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>45.688.878</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	2.222.541	200.000
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december 2016	<u>2.222.541</u>	<u>200.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>247.510.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Heraf udgør investeringsejendomme	<u>247.510.000</u>	
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2015	<u>145.227.300</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		tkr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo 1. januar 2016	24.760.129	24.038
Korrektion til saldo 1. januar 2016	432.233	432
Korrigeret saldo 1. januar 2016	<u>25.192.362</u>	<u>24.470</u>
Årets udskudte skatter	2.653.994	722
	<b><u>27.846.356</u></b>	<b><u>25.192</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5.244.490	143.758.627	117.400.134
Deposita	0	1.802.471	0
	<b>5.244.490</b>	<b>145.561.098</b>	<b>117.400.134</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Adelgade 68-72, er der afgivet ejerpantebrev stort tkr. 50 i ejendommen Adelgade 72, 8660 Skanderborg.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 149.003 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 247.510.

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvbjerg Invest ApS, som er administrationsselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties inden for sambeskatningen. Sambeskatningsforholdet blev etableret pr. 22. oktober 2013.

	2016	2015
<b>9 Reguleringer</b>		tkr.
Finansielle poster	2.844.698	3.069
Værdireguleringer ejendomme	-5.830.000	-5.390
	<b>-2.985.302</b>	<b>-2.321</b>
<b>10 Ændring i driftskapital</b>		
Ændringer, tilgodehavender	-25.660	-158
Ændringer, anden gæld	-513.863	1.403
	<b>-539.523</b>	<b>1.245</b>