

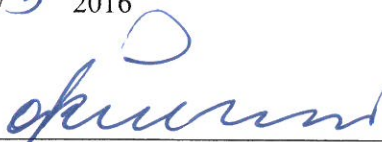
C.L. EJENDOMME APS

CVR-nr. 27 60 49 78

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
22/3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskabet	
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 2015 for C.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

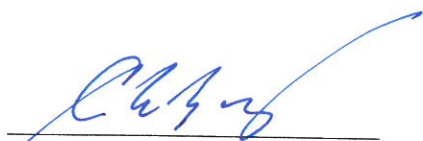
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

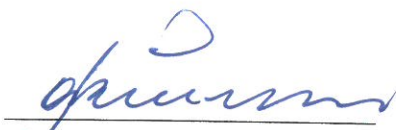
Horsens, den 9. marts 2016

Direktion

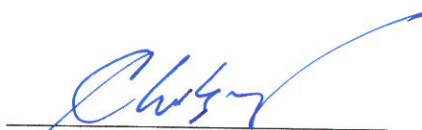


Carsten Løvsbjerg

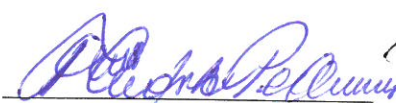
Bestyrelse




Gert Kristiansen
Formand



Carsten Løvsbjerg



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i C.L. Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for C.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning

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.

Horsens, den 9. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løvbjerg Flemming Mørk Pedersen Poul Steffensen
Direktion	Carsten Løvbjerg
Advokat	Holst Advokater, Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Strødamvej 46 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2015	2014	2013	2012	2011
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	17.499	16.733	15.922	15.889	15.391
Resultat før finansielle poster	15.532	14.612	13.862	13.272	13.059
Resultat før værdireguleringer	12.463	10.546	12.292	13.168	6.952
Ordinært resultat	17.853	12.005	13.735	13.167	6.959
Skat af årets resultat	-2.478	-1.912	-2.985	-3.292	-1.762
Årets resultat	15.375	10.093	10.750	9.875	5.197

Balancesum	244.818	236.757	226.823	247.715	246.026
Anpartskapital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Egenkapital	61.698	53.323	48.888	63.538	53.663
Udskudt skat	25.192	24.471	23.271	22.043	20.684

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	12.986	8.107	9.044	9.967	8.114
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	-8.416	22.918	1.151	1.349
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	10.472	477	-32.758	-10.641	-1.636
Pengestrøm i alt	2.514	168	-796	477	7.827

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

Nøgletal

Overskudsgrad	88,8%	87,3%	87,1%	83,5%	84,8%
Egenkapitalandel (soliditet)	25,2%	22,5%	21,6%	25,6%	21,8%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	21,7%	20,6%	21,9%	22,5%	13,6%
Egenkapitalforrentning	26,7%	19,7%	19,1%	16,9%	10,2%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	5.125	3.364	3.583	3.292	1.732
Anparternes indre værdi	2.057	1.777	1.630	2.118	1.789
Udbetalt og foreslået udbytte for året	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. 15.375 mod et overskud på tkr. 10.093 i 2014.

Forbedringen af resultatet i 2015 i forhold til resultatet for regnskabsåret 2014 kan i det væsentligst henføres til følgende to forhold:

I 2014 blev der investeret i en udvidelse af en af selskabets investeringsejendomme. Denne investering har medført øgede lejeindtægter for dermed øget resultat i 2015.

Ultimo 2014 er der foretaget delvis omlægning af selskabets realkreditbelåning. Omlægningen blev dels foretaget med henblik på optimering af de fremtidige finansielle omkostninger, men i særdeleshed for bedst muligt at optimere selskabets fremtidige likviditetsflow. I regnskabsåret 2014 blev der afholdt og udgiftsført omkostninger i forbindelse med denne låneomlægning på i alt tkr. 421.

I 2015 er der, med samme begrundelser, ligeledes foretaget en delvis omlægning af realkreditbelåningen. Der er i 2015 afholdt og udgiftsført omkostninger i forbindelse med låneomlægningen på i alt tkr. 112.

Begge omlægninger samt den generelle markedsudvikling har resulteret i, at årets finansielle omkostninger i regnskabsåret 2015 er tkr. 1.066 lavere end i 2014.

Årets bruttofortjeneste (drift af investeringsejendomme) er i alt forbedret med tkr. 1.010, til tkr. 16.421 imod tkr. 15.411, året før.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen den positive pengestrøm på tkr. 12.986 fra driftsaktiviteten, som værende tilfredsstillende.

Driftens likviditetsprovenu har sammenholdt med en reduktion af fremmedfinansieringen på tkr. 3.473 og en udbytteudlodning på tkr. 7.000, netto resulteret i positive pengestrømme for året 2015 på tkr. 2.514.

Egenkapitalandelen udgør pr. 31. december 2015 25,2 % af balancesummen imod 22,5 % året før.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocenter og værdier ultimo regnskabsåret 2015, 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 2015 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:

2015	2014	2013	2012	2011
7,00%	7,00%	7,00%	6,95%	6,87%

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 8.234 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 8.980 tkr.

Investeringsejendomme	Basis							
Bolig- og erhvervsudlejning								
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	7,75	7,50	7,25	7,00	6,75	6,50	6,25	
Ændring i dagsværdi	-23.226	-15.980	-8.234	0	8.980	18.580	28.948	
Dagsværdi	218.454	225.700	233.446	241.680	250.660	260.260	270.628	
Balancesum	221.592	228.838	236.584	244.818	253.798	263.398	273.766	
Egenkapital	43.582	49.234	55.275	61.698	68.702	76.190	84.277	
Soliditet	19,7%	21,5%	23,4%	25,2%	27,1%	28,9%	30,8%	

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 2015 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 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.

Der er ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2015 foretaget en revurdering af den regnskabsmæssige behandling af selskabets hensættelser til udvendig vedligeholdelse, herunder en vurdering af, at der løbende skal ske indtægtsførelse af de hos lejer opkrævede beløb til udvendig vedligeholdelse. Beløbene klassificeres som lejeindtægter og indtægtsføres alene når der ikke er krav om afholdelse af omkostninger eller udarbejdelse af driftsregnskab med slutafregning for de opkrævede beløb for de enkelte lejemaal. Som afledt effekt heraf, udgiftsføres afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse direkte i resultatopgørelsen, hvor der tidligere er sket modregning i hensatte beløb for den respektive ejendom.

På baggrund heraf er der i regnskabsåret 2015 indtægtsført yderligere lejeindtægter på i alt tkr. 277, ligesom der er udgiftsført yderligere omkostninger til udvendig vedligeholdelse af selskabets ejendomme for tkr. 141. Årets resultat før skat er netto påvirket positivt med tkr. 136 som følge af revurderingen. Selskabets hensættelser til udvendig vedligeholdelse primo regnskabsåret 2015 er indtægtsført over egenkapitalen. Den positive ændring af selskabets egenkapital primo regnskabsåret 2015, efter indregning af effekten på udskudte skatter vedrørende samme, er opgjort til tkr. 1.407.

Sammenligningstallene for 2014 er tilpasset ovennævnte revurdering. For 2014 er resultatet før skat positivt påvirket med tkr. 62 som følge af revurderingen. Der er ikke foretaget tilpasning af regnskabstallene for 2011 – 2013 i hovednøgletalsoversigten.

Bortset fra ovennævnte er årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte 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.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anpartar}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
			tkr.
Lejeindtægter		17.496.610	16.731
Andre indtægter		2.100	2
Nettoomsætning		17.498.710	16.733
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.078.031	-1.322
Bruttofortjeneste		16.420.679	15.411
Personaleomkostninger	1	-420.488	-242
Eksterne omkostninger		-468.485	-557
Resultat før finansielle poster		15.531.706	14.612
Finansielle indtægter	2	57.271	126
Finansielle omkostninger	3	-3.125.891	-4.192
Resultat før værdireguleringer		12.463.086	10.546
Værdiregulering af investeringsejendomme		5.390.000	1.459
Resultat før skat		17.853.086	12.005
Selskabsskat	4	-2.477.932	-1.912
Årets resultat		15.375.154	10.093
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		7.000.000	7.000
Overført resultat		4.375.154	3.093
		15.375.154	10.093

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Ejendomme		241.680.000	236.290
Materielle anlægsaktiver	5	241.680.000	236.290
Anlægsaktiver		241.680.000	236.290
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		28.662	5
Andre tilgodehavender		166.814	33
Tilgodehavender		195.476	38
Likvide beholdninger		2.942.354	429
Omsætningsaktiver		3.137.830	467
Aktiver		244.817.830	236.757

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Anpartskapital		3.000.000	3.000
Overført resultat		54.698.133	50.323
Foreslået udbytte		4.000.000	0
Egenkapital		61.698.133	53.323
Hensættelser til udskudt skat	6	25.192.362	24.471
Hensatte forpligtelser		25.192.362	24.471
Gæld til realkreditinstitutter	7	148.882.742	151.694
Deposita	7	2.093.465	2.070
Langfristede gældsforpligtelser		150.976.207	153.764
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.354.340	3.013
Gæld til tilknyttet selskab		0	1.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser		187.029	69
Skyldig selskabsskat tilknyttet selskab		1.756.132	722
Anden gæld		1.578.057	369
Periodeafgrænsningsposter		75.570	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.951.128	5.199
Gældsforpligtelser		157.927.335	158.963
Passiver		244.817.830	236.757
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2015

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2011	3.000.000	45.466.387	0	48.466.387
Årets resultat		5.196.511		5.196.511
Egenkapital 31. december 2011	3.000.000	50.662.898	0	53.662.898
Årets resultat		9.874.895		9.874.895
Egenkapital 31. december 2012	3.000.000	60.537.793	0	63.537.793
Ekstraordinær udbytteudlodning		-25.400.000		-25.400.000
Årets resultat		10.750.161		10.750.161
Egenkapital 31. december 2013	3.000.000	45.887.954	0	48.887.954
Ekstraordinær udbytteudlodning		-7.000.000		-7.000.000
Årets resultat		10.027.969		10.027.969
Egenkapital 31. december 2014	3.000.000	48.915.923	0	51.915.923
Kapitalbevægelser primo		1.407.056		1.407.056
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	3.000.000	50.322.979	0	53.322.979
Ekstraordinær udbytteudlodning		-7.000.000		-7.000.000
Årets resultat		11.375.154	4.000.000	15.375.154
Egenkapital 31. december 2015	3.000.000	54.698.133	4.000.000	61.698.133
		2015	2014	2014
				tkr.
Anpartskapitalen fordeles således: 3.000 stk. anparter á 1.000 tkr.		3.000.000	3.000.000	3.000
		3.000.000	3.000.000	3.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
			tkr.
Årets resultat før skat		17.853.086	12.005
Reguleringer	9	-2.321.380	2.607
Ændring i driftskapital	10	1.244.776	-412
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		16.776.482	14.200
Renteindbetalinger og lignende		57.271	126
Renteudbetalinger og lignende		-3.125.891	-4.192
Pengestrømme fra ordinær drift		13.707.862	10.134
Betalt selskabsskat		-721.556	-2.027
Pengestrømme fra driftsaktivitet		12.986.306	8.107
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-8.416
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-8.416
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-37.721.918	-45.240
Ændring af gæld til tilknyttet virksomhed		-1.026.088	1.026
Ændring i deposita		23.376	83
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		35.252.000	51.608
Udbytteudlodning		-7.000.000	-7.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-10.472.630	477
Årets likviditetsvirkning		2.513.676	168
Likvider 1. januar 2015		428.678	261
Likvider 31. december 2015		2.942.354	429
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		2.942.354	429
		2.942.354	429

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		tkr.
Lønninger og gager	420.488	242
	<u>420.488</u>	<u>242</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Aktieudbytter	0	4
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed	10.235	0
Andre finansielle indtægter	47.036	122
	<u>57.271</u>	<u>126</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	1.134	26
Andre finansielle omkostninger	3.124.757	4.166
	<u>3.125.891</u>	<u>4.192</u>
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	1.756.132	1.147
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	-1.717.661	-475
Regulering af hensættelse til udskudt skat	2.439.461	1.240
	<u>2.477.932</u>	<u>1.912</u>
Betalt skat i årets løb	<u>721.556</u>	<u>2.027</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015	204.043.663	200.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015	<u>204.043.663</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	34.468.878	0
Årets regulering	5.390.000	0
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>39.858.878</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	2.222.541	200.000
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december 2015	<u>2.222.541</u>	<u>200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>241.680.000</u>	<u>0</u>
Heraf udgør investeringsejendomme	<u>241.680.000</u>	
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2014	<u>146.187.300</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		tkr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1. januar 2015	24.038.329	23.271
Korrektion til saldo 1. januar 2015	432.233	435
Korrigeret saldo 1. januar 2015	<u>24.470.562</u>	<u>23.706</u>
Årets udskudte skatter	721.800	765
	<u>25.192.362</u>	<u>24.471</u>

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.354.340	148.882.742	117.834.170
Deposita	0	2.093.465	0
	3.354.340	150.976.207	117.834.170

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 152.237 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på 241.680 tkr.

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

	2015	2014
9 Reguleringer		tkr.
Finansielle poster	3.068.620	4.066
Værdireguleringer ejendomme	-5.390.000	-1.459
	-2.321.380	2.607
10 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-157.688	109
Ændringer, anden gæld	1.402.464	-521
	1.244.776	-412