

C.L. EJENDOMME APS

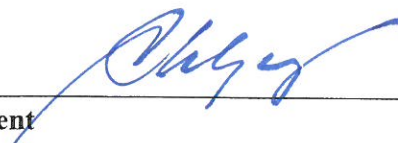
CVR-nr. 27 60 49 78

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
20 / 3 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
 Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for C.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

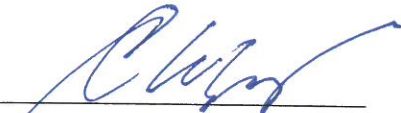
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. marts 2018

Direktion

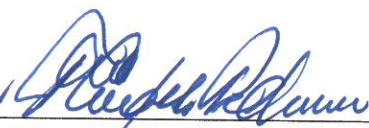


Carsten Løvsbjerg


Bestyrelse



Gert Kristiansen
Formand



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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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:

Den uafhængige revisors påtegning

- 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 revisionshandlinger, 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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 12. marts 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9387

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) Flemming Mørk Pedersen Poul Steffensen
Direktion	Carsten Løvbjerg
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 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.):					
	2017	2016	2015	2014	2013

Hovedtal

Nettoomsætning	17.872	17.575	17.499	16.733	15.922
Resultat før finansielle poster	15.892	13.767	15.532	14.612	13.862
Resultat før værdireguleringer	14.179	10.923	12.463	10.546	12.292
Ordinært resultat	14.177	16.753	17.853	12.005	13.735
Skat af årets resultat	-3.119	-3.702	-2.478	-1.912	-2.985
Årets resultat	11.058	13.051	15.375	10.093	10.750

Balancesum	248.218	251.775	244.818	236.757	226.823
Anpartskapital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Egenkapital	69.307	70.749	61.698	53.323	48.888
Udskudt skat	29.102	27.846	25.192	24.471	23.271

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	13.127	8.627	12.986	8.107	9.044
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-2	0	0	-8.416	22.918
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-16.709	-7.525	-10.473	477	-32.758
Pengestrøm i alt	-3.584	1.102	2.513	168	-796

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

Nøgletal

Overskudsgrad	88,9%	78,3%	88,8%	87,3%	87,1%
Egenkapitalandel (soliditet)	27,9%	28,1%	25,2%	22,5%	21,6%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	20,2%	16,5%	21,7%	20,6%	21,9%
Egenkapitalforrentning	15,8%	19,7%	26,7%	19,7%	19,1%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	3.686	4.350	5.125	3.364	3.583
Anparternes indre værdi	2.310	2.358	2.057	1.777	1.630
Udbetalt og foreslået udbytte for året	12.500	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. 11.058 mod et overskud på tkr. 13.051 i 2016.

Reduktionen i resultatet i 2017, i forhold til resultatet for regnskabsåret 2016, kan i det væsentligst henføres til følgende tre forhold:

- Der blev i 2016 gennemført to større planlagte vedligeholdelsesopgaver på selskabets ejendomme. I 2017 har der ikke været tilsvarende vedligeholdelsesopgaver. Dette har været hovedårsagen til at de ejendomsrelaterede omkostninger er reduceret med tkr. 1.603 i 2017 målt i forhold til 2016.
- Ultimo 2016 blev der gennemført rentetilpasninger og omlægninger af dele af selskabets realkreditbelåning, hvilket er hovedårsagen til at selskabets finansielle omkostninger er reduceret med tkr. 1.092.
- I 2017 udgør værdireguleringerne af selskabets investeringsejendomme en omkostning på tkr. 2. I 2016 var de samlede værdireguleringer opgjort til en indtægt på tkr. 5.830.

Årets bruttofortjeneste (drift af investeringsejendomme) er i alt forbedret med tkr. 1.900, til tkr. 16.852 imod tkr. 14.952, året før.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen den positive pengestrøm på tkr. 13.127 fra driftsaktiviteten, som værende tilfredsstillende.

Driftens likviditetsprovenu har, sammenholdt med en reduktion af fremmedfinansieringen på netto tkr. 4.209, og udbytteudlodninger på tkr. 12.500, netto, resulteret i negative pengestrømme for året 2017 på tkr. 3.584.

Egenkapitalandelen udgør pr. 31. december 2017 27,9 % af balancesummen imod 28,1 % 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 2017, 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 2017 kan det gennemsnitlige afkast af C.L. Ejendomme ApS' ejendomme, der består af såvel bolig- som erhvervsudlejningsejendomme, beregnes til 7,00 %.

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 6.951 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 7.573 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	-19.602	-13.487	-6.951	0	7.573	15.674	24.422
Dagsværdi	227.908	234.023	240.559	247.510	255.083	263.184	271.932
Balancesum	228.616	234.731	241.267	248.218	255.791	263.892	272.640
Egenkapital	54.017	58.787	63.885	69.307	75.214	81.533	88.356
Soliditet	23,6%	25,0%	26,5%	27,9%	29,4%	30,9%	32,4%

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen overtaget 50 % af aktiekapitalen i Løvbjerg EjendomsInvest A/S. Moderselskabet, Løvbjerg Invest ApS, har således, efter reglerne om koncerntilskud, overdraget sin ejerandel Løvbjerg EjendomsInvest A/S til C.L. Ejendomme ApS. Værdien af aktierne, tkr. 40.656, indregnes i 2018 direkte på egenkapitalen.

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 2017 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 administrationselskab 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, Løvsbjerg 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 anpartskapital 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 2017

	Note	2017	2016
			tkr.
Lejeindtægter		17.868.683	17.573
Andre indtægter		3.730	2
Nettoomsætning		17.872.413	17.575
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.020.152	-2.623
Bruttofortjeneste		16.852.261	14.952
Personaleomkostninger	1	-567.442	-621
Eksterne omkostninger		-393.033	-564
Resultat før finansielle poster		15.891.786	13.767
Finansielle indtægter	2	39.151	0
Finansielle omkostninger		-1.752.063	-2.844
Resultat før værdireguleringer		14.178.874	10.923
Værdiregulering af investeringsejendomme		-1.773	5.830
Resultat før skat		14.177.101	16.753
Selskabsskat	3	-3.118.948	-3.702
Årets resultat		11.058.153	13.051
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500
Ekstraordinært udbytte		11.000.000	0
Overført resultat		-1.441.847	11.551
		11.058.153	13.051

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Ejendomme		247.510.000	247.510
Materielle anlægsaktiver	4	247.510.000	247.510
Anlægsaktiver		247.510.000	247.510
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		179.157	123
Andre tilgodehavender		69.003	98
Tilgodehavender		248.160	221
Likvide beholdninger		460.154	4.044
Omsætningsaktiver		708.314	4.265
Aktiver		248.218.314	251.775

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Anpartskapital		3.000.000	3.000
Overført resultat		64.806.964	66.249
Foreslået udbytte		1.500.000	1.500
Egenkapital		69.306.964	70.749
Hensættelser til udskudt skat	5	29.101.596	27.846
Hensatte forpligtelser		29.101.596	27.846
Gæld til realkreditinstitutter	6	138.507.650	143.759
Deposita	6	1.837.750	1.802
Langfristede gældsforpligtelser		140.345.400	145.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	5.250.694	5.244
Gæld til tilknyttet selskab		1.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.820	95
Skyldig selskabsskat tilknyttet selskab		1.863.708	1.048
Anden gæld		1.273.132	1.205
Periodeafgrænsningsposter		0	27
Kortfristede gældsforpligtelser		9.464.354	7.619
Gældsforpligtelser		149.809.754	153.180
Passiver		248.218.314	251.775
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2017

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2013	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		11.375.155	4.000.000	15.375.155
Egenkapital 31. december 2015	3.000.000	54.698.134	4.000.000	61.698.134
Udloddet udbytte			-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat		11.550.677	1.500.000	13.050.677
Egenkapital 31. december 2016	3.000.000	66.248.811	1.500.000	70.748.811
Udloddet udbytte			-1.500.000	-1.500.000
Ekstraordinær udbytteudlodning		-11.000.000		-11.000.000
Årets resultat		9.558.153	1.500.000	11.058.153
Egenkapital 31. december 2017	3.000.000	64.806.964	1.500.000	69.306.964

Anpartskapitalen fordeles således:
 3.000 stk. anparter á 1.000 tkr.

2017	2016
	tkr.
3.000.000	3.000
3.000.000	3.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016
			tkr.
Årets resultat før skat		14.177.101	16.753
Reguleringer	8	1.714.685	-2.986
Ændring i driftskapital	9	-3.864	-540
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		15.887.922	13.227
Renteindbetalinger og lignende		39.151	0
Renteudbetalinger og lignende		-1.752.063	-2.844
Pengestrømme fra ordinær drift		14.175.010	10.383
Betalt selskabsskat		-1.047.838	-1.756
Pengestrømme fra driftsaktivitet		13.127.172	8.627
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.773	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.773	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.244.773	-52.049
Ændring af gæld til tilknyttet virksomhed		1.000.000	0
Ændring i deposita		35.279	-291
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		0	48.815
Udbytteudlodning		-12.500.000	-4.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-16.709.494	-7.525
Årets likviditetsvirkning		-3.584.095	1.102
Likvider 1. januar 2017		4.044.249	2.942
Likvider 31. december 2017		460.154	4.044
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		460.154	4.044
		460.154	4.044

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		tkr.
Lønninger og gager	562.453	615
Andre omkostninger til social sikring	4.989	6
	<u>567.442</u>	<u>621</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed	38.093	0
Andre finansielle indtægter	1.058	0
	<u>39.151</u>	<u>0</u>
3 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	1.863.708	1.048
Regulering af hensættelse til udskudt skat	1.255.240	2.654
	<u>3.118.948</u>	<u>3.702</u>
Betalt skat i årets løb	<u>1.047.838</u>	<u>1.756</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>	<u>Driftsmidler</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2017	204.043.663	200.000
Årets tilgang	1.773	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2017	<u>204.045.436</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	45.688.878	0
Årets regulering	-1.773	0
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>45.687.105</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2017	2.222.541	200.000
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december 2017	<u>2.222.541</u>	<u>200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>247.510.000</u>	<u>0</u>
Heraf udgør investeringsejendomme	<u>247.510.000</u>	
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2016	<u>145.227.300</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		tkr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1. januar 2017	27.846.356	25.192
Årets udskudte skatter	1.255.240	2.654
	<u>29.101.596</u>	<u>27.846</u>

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5.250.694	138.507.650	109.074.949
Deposita	0	1.837.750	0
	5.250.694	140.345.400	109.074.949

7 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, 143.758 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.

	2017	2016
8 Reguleringer		tkr.
Finansielle poster	1.712.912	2.844
Værdireguleringer ejendomme	1.773	-5.830
	1.714.685	-2.986
9 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-27.024	-26
Ændringer, anden gæld	23.160	-514
	-3.864	-540