

C.L. EJENDOMME APS

CVR-nr. 27 60 49 78

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/3 2019



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	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for C.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

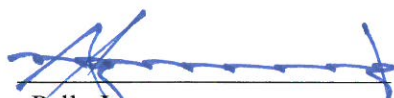
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. marts 2019

Direktion

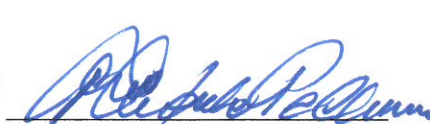


Palle Jensen

Bestyrelse




Gert Kristiansen
Formand



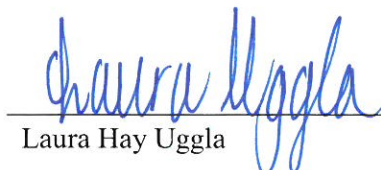
Flemming Mørk Pedersen



Jørgen Lund Rauff Pedersen



Poul Steffensen



Laura Hay Ugglå

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne 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 8. marts 2019
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor
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 Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
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.):

Hovedtal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	18.009	17.872	17.575	17.499	16.733
Resultat før finansielle poster	13.702	15.892	13.767	15.532	14.612
Resultat før værdireguleringer	30.279	14.179	10.923	12.463	10.546
Ordinært resultat	20.074	14.177	16.753	17.853	12.005
Skat af årets resultat	-374	-3.119	-3.702	-2.478	-1.912
Årets resultat	19.701	11.058	13.051	15.375	10.093

Balancesum	295.554	248.218	251.775	244.818	236.757
Anpartskapital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Egenkapital	128.164	69.307	70.749	61.698	53.323
Udskudt skat	26.013	29.102	27.846	25.192	24.471

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	11.855	13.127	8.627	12.986	8.107
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	10.805	-2	0	0	-8.416
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-13.491	-16.709	-7.525	-10.473	477
Pengestrøm i alt	9.169	-3.584	1.102	2.513	168

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

Nøgletal

Overskudsgrad	76,1%	88,9%	78,3%	88,8%	87,3%
Egenkapitalandel (soliditet)	43,4%	27,9%	28,1%	25,2%	22,5%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	30,7%	20,2%	16,5%	21,7%	20,6%
Egenkapitalforrentning	20,0%	15,8%	19,7%	26,7%	19,7%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	6.567	3.686	4.350	5.125	3.364
Anparternes indre værdi	4.272	2.310	2.358	2.057	1.777
Udbetalt og foreslået udbytte for året	1.000	12.500	1.500	11.000	7.000

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

Primo 2018 modtog selskabet, fra moderselskabet Løvsbjerg Invest ApS, et koncerntilskud i form af aktier i det associerede selskab, Løvsbjerg EjendomsInvest A/S. Værdien af koncerntilskuddet var tkr. 40.656 og er indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 19.701 mod et overskud på tkr. 11.058 i 2017.

Forbedringen af resultatet i 2018, i forhold til resultatet for regnskabsåret 2017, kan i det væsentligste henføres til følgende tre forhold:

- Resultat fra kapitalandele i Løvsbjerg EjendomsInvest A/S indgår med tkr. tkr. 18.355. Som følge af ejerskabet først blev etableret i 2018 er der for C.L. Ejendomme ApS tale om en ny post i resultatopgørelsen.
- I 2018 er årets værdiregulering af selskabets investeringsejendomme opgjort til tkr. -9.870 imod tkr. -2 i 2017. Årets værdiregulering er indarbejdet med udgangspunkt i en ekstern mæglervurdering af alle selskabets investeringsejendomme.
- Endelig er årets ejendomsrelaterede omkostninger tkr. 1.896 højere end året før, hvilket igen hovedsageligt relaterer sig omkostninger i forbindelse med en lejers fraflytning af et lejemål. Det fraflyttede lejemål er genudlejet.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende, når henses til den førnævnte negative værdiregulering.

Ligeledes anser ledelsen de positive pengestrømme fra driftsaktiviteten, på tkr. 11.855, som værende tilfredsstillende.

I 2018 blev en af selskabets investeringsejendomme solgt. Salget har ikke væsentlig indflydelse på årets resultat, men den direkte likviditetsmæssige effekt, før skat, kan opgøres til ca. tkr. 4.700.

En reduktion af fremmedfinansieringen, salget af investeringsejendommen, en udbytteudlodning på tkr. 1.500 samt driftens likviditetsprovenu har resulteret i samlede positive pengestrømme for året 2018 på tkr. 9.169.

Egenkapitalandelen udgør, pr. 31. december 2018, 43,4 % af balancesummen imod 27,9 % året før.

Selskabets investeringsejendomme er i 2018 blevet vurderet af Colliers International. I nærværende årsrapport er det således disse markedsværdier, der er indarbejdet i balancen.

Årets resultat før skat er påvirket negativt med tkr. 9.870 som følge af førnævnte vurderinger. Påvirkningen af årets resultat efter skat, og dermed også selskabets egenkapital, kan opgøres til tkr. -7.699.

Ledelsesberetning

Der er efterfølgende, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af selskabets ejendomme, foretaget en omregning af værdien til en aktuel afkastsats.

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 2018 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 7,29 %. Afkastkravet var pr. 31. december 2017 opgjort til 7,0 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2018.

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 tkr. 7.783. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 8.474.

Investerings ejendomme				Basis			
Bolig- og erhvervsudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	8,04	7,79	7,54	7,29	7,04	6,79	6,54
Ændring i dagsværdi	-22.018	-15.129	-7.783	0	8.474	17.501	27.217
Dagsværdi	204.482	211.371	218.717	226.500	234.974	244.001	253.717
Balancesum	273.536	280.425	287.771	295.554	304.028	313.055	322.771
Egenkapital	110.990	116.363	122.093	128.164	134.774	141.815	149.393
Soliditet	40,6%	41,5%	42,4%	43,4%	44,3%	45,3%	46,3%

Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C.L. Ejendomme ApS for 2018 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- og 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.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandel efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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, Løvsbjerg 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 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene på salgstidspunktet inkl. forventede omkostninger til salg. Fortjeneste eller tab indregnes som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejende andel af virksomhedernes egenkapital.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvor der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne huslejeindbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2018

	Note	2018	2017 tkr.
Lejeindtægter		18.000.920	17.868
Andre indtægter		8.221	4
Nettoomsætning		18.009.141	17.872
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.915.661	-1.020
Bruttofortjeneste		15.093.480	16.852
Personaleomkostninger	1	-614.041	-567
Eksterne omkostninger		-777.109	-393
Resultat før finansielle poster		13.702.330	15.892
Resultat efter skat i associeret virksomhed		18.354.560	0
Finansielle indtægter	2	37.484	39
Finansielle omkostninger	3	-1.815.038	-1.752
Resultat før værdireguleringer		30.279.336	14.179
Værdiregulering af investeringsejendomme		-9.870.000	-2
Tab ved salg af investeringsejendomme		-335.200	0
Resultat før skat		20.074.136	14.177
Selskabsskat	4	-373.561	-3.119
Årets resultat		19.700.575	11.058
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.500
Ekstraordinært udbytte		0	11.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.354.560	0
Overført resultat		346.015	-1.442
		19.700.575	11.058

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Investeringsjendomme		226.500.000	247.510
Materielle anlægsaktiver	5	226.500.000	247.510
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	59.010.804	0
Finansielle anlægsaktiver		59.010.804	0
Anlægsaktiver		285.510.804	247.510
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		325.858	179
Andre tilgodehavender		88.021	69
Tilgodehavender		413.879	248
Likvide beholdninger		9.629.286	460
Omsætningsaktiver		10.043.165	708
Aktiver		295.553.969	248.218

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Anparts kapital		3.000.000	3.000
Reserve efter den indre værdis metode		18.354.560	0
Overført resultat		105.809.224	64.807
Foreslået udbytte		1.000.000	1.500
Egenkapital		128.163.784	69.307
Hensættelser til udskudt skat	7	26.012.606	29.102
Hensatte forpligtelser		26.012.606	29.102
Gæld til realkreditinstitutter	8	126.944.434	138.507
Deposita og forudbetalt leje	8	2.070.883	1.838
Langfristede gældsforpligtelser		129.015.317	140.345
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	5.589.920	5.251
Gæld til tilknyttet selskab		0	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.769	76
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.462.551	1.864
Anden gæld		3.096.422	1.273
Periodeafgrænsningsposter		4.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		12.362.262	9.464
Gældsforpligtelser		141.377.579	149.809
Passiver		295.553.969	248.218
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2018

	Selskabs- kapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2013	3.000.000	0	45.887.955	0	48.887.955
Ekstraordinær udbytteudlodning			-7.000.000		-7.000.000
Årets resultat			10.027.969		10.027.969
Egenkapital 31. december 2014	3.000.000	0	48.915.924	0	51.915.924
Kapitalbevægelser primo			1.407.056		1.407.056
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	3.000.000	0	50.322.980	0	53.322.980
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	0	54.698.135	4.000.000	61.698.135
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	0	66.248.812	1.500.000	70.748.812
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	0	64.806.965	1.500.000	69.306.965
Modtaget koncerntilskud			40.656.244		40.656.244
Udloddet udbytte				-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat		18.354.560	346.015	1.000.000	19.700.575
Egenkapital 31. december 2018	3.000.000	18.354.560	105.809.224	1.000.000	128.163.784
				2018	2017
Anpartskapitalen fordeles således: 3.000 stk. anparter á 1.000 tkr.				3.000.000	3.000
				3.000.000	3.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017
			tkr.
Årets resultat før skat		20.074.136	14.177
Reguleringer	11	-6.371.806	1.715
Ændring i driftskapital	12	1.794.121	-4
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		15.496.451	15.888
Renteindbetalinger og lignende		37.484	39
Renteudbetalinger og lignende		-1.815.038	-1.752
Pengestrømme fra ordinær drift		13.718.897	14.175
Betalt selskabsskat		-1.863.708	-1.048
Pengestrømme fra driftsaktivitet		11.855.189	13.127
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-2
Salg af materielle anlægsaktiver		10.804.800	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		10.804.800	-2
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-11.223.990	-5.244
Ændring af gæld til tilknyttet virksomhed		-1.000.000	1.000
Ændring i deposita		233.133	35
Udbytteudlodning		-1.500.000	-12.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-13.490.857	-16.709
Årets likviditetsvirkning		9.169.132	-3.584
Likvider 1. januar 2018		460.154	4.044
Likvider 31. december 2018		9.629.286	460
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		9.629.286	460
		9.629.286	460

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	608.821	562
Andre omkostninger til social sikring	5.220	5
	614.041	567
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed	0	38
Andre finansielle indtægter	37.484	1
	37.484	39
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	9.644	0
Andre finansielle omkostninger	1.805.394	1.752
	1.815.038	1.752
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	3.336.080	1.864
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	126.471	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-2.962.519	1.255
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-126.471	0
	373.561	3.119
Betalt skat i årets løb	1.863.708	1.048

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar 2018	204.045.436	200.000	
Årets afgang	-11.140.000	0	
Kostpris 31. december 2018	192.905.436	200.000	
Værdireguleringer 1. januar 2018	45.687.105	0	
Årets regulering	-9.870.000	0	
Værdireguleringer 31. december 2018	35.817.105	0	
Afskrivninger 1. januar og 31. december 2018	2.222.541	200.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	226.500.000	0	
Heraf udgør investeringsejendomme	226.500.000		
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2017	138.327.300		
		2018	
6 Kapitalandele i associeret virksomhed			
Kostpris 1. januar 2018		0	
Årets tilgang		40.656.244	
Kostpris 31. december 2018		40.656.244	
Reguleringer 1. januar 2018		0	
Årets resultat		18.354.560	
Reguleringer 31. december 2018		18.354.560	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		59.010.804	
Associeret virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	118.021.608	50 %

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Hensættelse til udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar 2018	29.101.596	27.847
Årets udskudte skatter	-3.088.990	1.255
	<u>26.012.606</u>	<u>29.102</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5.589.920	126.944.434	95.348.165
Deposita	0	2.070.883	0
	<u>5.589.920</u>	<u>129.015.317</u>	<u>95.348.165</u>

9 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, 132.534 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 226.500.

10 Eventualforpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
11 Reguleringer		tkr.
Resultat efter skat i associeret virksomhed	-18.354.560	0
Finansielle poster	1.777.554	1.713
Værdireguleringer investeringsejendomme	9.870.000	2
Tab ved salg af investeringsejendomme	335.200	0
	<u>-6.371.806</u>	<u>1.715</u>
12 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-165.719	-27
Ændringer, anden gæld	1.959.840	23
	<u>1.794.121</u>	<u>-4</u>