

**EJENDOMSELSKABET AF
1. JANUAR 2016 APS
under frivillig likvidation**

CVR-nr. 28 67 26 40

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7 / 3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

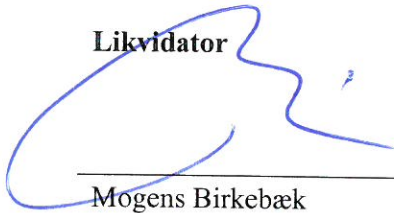
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. februar 2016

Likvidator



Mogens Birkebæk

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS under frivillig likvidation

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors 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 2. februar 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS under frivillig likvidation Strandkærvej 5 8700 Horsens
	Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50
	CVR-nr.: 28 67 26 40 Stiftet: 8. december 2006 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Likvidator	Mogens Birkebæk
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
Modervirksomhed	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens
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	7.935	311	182	212	232
Resultat før finansielle poster	393	170	-219	71	-10
Ordinært resultat	298	111	-308	18	-74
Skat af årets resultat	-70	-31	75	-4	18
Årets resultat	228	80	-233	14	-56

Balancesum	634	8.043	8.021	7.779	7.847
Anpartskapital	250	250	250	250	250
Egenkapital	616	4.388	4.308	4.541	4.528
Udskudt skat (negativ = skatteaktiv)	0	-87	-107	-57	-113

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	93	122	-130	8	47
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	7.661	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-7.478	-6	297	-44	12
Pengestrøm i alt	276	116	167	36	59

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Overskudsgrad	5,0%	54,6%	-	33,6%	-
Egenkapitalandel (soliditet)	97,2%	54,6%	53,7%	58,4%	57,7%
Egenkapitalforrentning	9,1%	1,8%	-5,3%	0,3%	-1,2%
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	912	320	-934	54	-225
Anparternes indre værdi	246	1.755	1.723	1.817	1.811
Udbetalt udbytte	4.000	-	-	-	-

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har også regnskabsåret 2015 været at sælge og udleje fast ejendom på adressen Teglbakken 2, 8300 Odder. Efter salget af de sidste ejerlejligheder består selskabets aktiver reelt alene af et indestående på en driftskonto hos selskabets pengeinstitut.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 228 imod et overskud på tkr. 80 året før.

Selskabets ejendomme har været udlejet i hele ejerperioden.

Hovedårsagen til den positive udvikling i resultat for 2015 i forhold til året før har været, at en afsluttende aftale med forsikringsselskabet Tryg medførte en tilbageførsel af de tidligere hensættelser til omkostninger i forbindelse med 5-års-gennemgangen af ejendommen, Teglbakken 2, Odder. Herunder hensættelser til omkostninger til afhjælpning af forhold, der afdækkes i forbindelse med gennemgangen, og som ikke måtte blive omfattet af den forsikringsdækning, der er gældende i forhold til den oprindelige kontrakt med den konkursramte hovedentreprenør, E. Phil & Søn A/S.

Selskabets pengestrømme har i 2015 været positive med tkr. 276. Driftsaktiviteterne har resulteret i en positiv likviditet på tkr. 93.

I regnskabsåret 2015 er der, efter salget af selskabets ejerlejligheder, foretaget udbytteudlodning på tkr. 4.000.

Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen har generalforsamlingen besluttet at selskabets skal lukkes ned via en solvent likvidation. Som et følge heraf har selskabets kurator, den 26. januar 2016 anmeldt at selskabet er i likvidationsbehandling.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre driftsmæssigt underskud frem til selskabets likvidation. Selskabets solvente likvidation forventes afsluttet i april 2016, hvor den resterende del af egenkapitalen udloddes til selskabets kapitalejer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af byggerier indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer, hjælpematerialer og ekstern assistance, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gebyrer og garantiprovisioner.

Skat af ordinært resultat

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Moderselskabet, Løvbjerg Ejendomme A/S, 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

Vareholdninger

Varebeholdninger omfatter ejerlejligheder til salg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsprisen af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris indeholder omkostninger vedrørende projekterne samt direkte henførbare renter.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger, samt omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 Ejendomme A/S, 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 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	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1.000 kr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
			tkr.
Nettoomsætning		7.935.499	311
Vareforbrug		-7.611.709	0
Bruttogevinst/-tab		323.790	311
Andre eksterne omkostninger		69.405	-141
Resultat før finansielle poster		393.195	170
Finansielle indtægter	1	196	0
Finansielle omkostninger	2	-95.364	-59
Resultat før skat		298.027	111
Skat af årets resultat	3	-70.059	-31
Årets resultat		227.968	80

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte		4.000.000	0
Overført overskud		-3.772.032	80
		227.968	80

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Anlægsaktiver		0	0
Ejerlejligheder	4	0	7.612
Varebeholdninger		0	7.612
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttet selskab		16.826	0
Andre tilgodehavender		0	2
Udskudt skatteaktiv	5	0	87
Tilgodehavender		16.826	89
Likvide beholdninger		617.175	342
Omsætningsaktiver		634.001	8.043
Aktiver		634.001	8.043

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Virksomhedskapital		250.000	250
Overført overskud		365.908	4.138
Egenkapital		615.908	4.388
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.300
Deposita og forudbetalt leje		0	166
Langfristede gældsforpligtelser		0	3.466
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.093	7
Anden gæld		15.000	159
Skyldig selskabsskat, tilknyttet selskab		0	11
Kortfristede gældsforpligtelser		18.093	189
Gældsforpligtelser		18.093	3.655
Passiver		634.001	8.043
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
	tkr.	tkr.	tkr.
Saldo 1. januar 2014	250.000	4.057.975	4.307.975
Årets resultat		79.965	79.965
Saldo 31. december 2014	250.000	4.137.940	4.387.940
Udbytteudlodning 10. december 2015		-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat		227.968	227.968
Saldo 31. december 2015	250.000	365.908	615.908

Selskabets kapital består af 250 anparter á nominelt kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	2015	2014
		tkr.
Årets resultat før skat	298.027	111
Finansielle indtægter	-196	0
Finansielle omkostninger	95.364	59
Regnskabsmæssig avance ved salg af restejerlejligheder	-49.361	0
Ændringer, tilgodehavender	2.122	-2
Ændringer, anden gæld	-147.264	-63
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	198.692	105
Renteindbetalinger og lignende	196	0
Renteudbetalinger og lignende	-95.364	-59
Pengestrømme fra ordinær drift	103.524	46
Betalt selskabsskat	-10.903	76
Pengestrømme fra driftsaktivitet	92.621	122
Salg af restejerlejligheder	7.661.070	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	7.661.070	0
Afdrag på prioritetsgæld	-3.312.167	-12
Ændring i deposita og forudbetalt leje	-165.871	6
Udbytteudlodning	-4.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-7.478.038	-6
Årets likviditetsvirkning	275.653	116
Likvider 1. januar	341.522	226
Likvider 31. december	617.175	342
Der kan specificeres således:		
Likvide midler	617.175	342
	617.175	342
Kortfristede kreditfaciliteter	0	0
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning	617.175	342

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitut	196	0
	196	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter	43.752	58
Andre finansielle omkostninger	51.612	1
	95.364	59
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-16.826	11
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	0	4
Regulering af hensættelse til udskudt skat	86.885	16
	70.059	31
Betalt skat i årets løb	10.903	-76
4 Ejerlejligheder		
Igangværende ejendomsprojekter opgjort til kostpris	0	7.366
Aktiverede renter mv.	0	246
	0	7.612
5 Udskudt skat/skatteaktiv		
Saldo primo	-86.885	-107
Årets henlæggelse	86.885	20
	0	-87

Noter til årsregnskabet

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvsbjerg Ejendomme A/S, som er administrationsselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties indenfor sambeskatningen.

7 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Løvsbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr. 70 04 17 15 Hovedanpartshaver

Løvsbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr. 25 87 76 16 Ultimative moderselskab

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er optaget i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller anpartskapitalen:

Løvsbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens