

C. LØVBJERG HOLDING APS

CVR-nr. 31 07 57 93

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/5 2017



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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for C. Løvbjerg Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

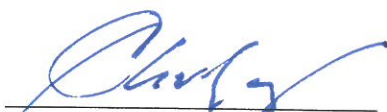
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. maj 2017

Direktion



Carsten Løvbjerg

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i C. Løvbjerg Holding ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Horsens, den 30. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	C. Løvbjerg Holding ApS Strandkærvej 5 8700 Horsens
	Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50
	CVR-nr.: 31 07 57 93 Stiftet: 1. november 2007 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Løvbjerg
Advokat	Abel & Skovgård Larsen Advokatfirma Sønder Allé 9 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.):	2016	2015	2014	2013	2012
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	4.461	4.373	3.323	1.667	754
Resultat før finansielle poster	4.297	4.266	3.187	1.588	606
Resultat før værdireguleringer	3.184	3.596	3.339	2.026	1.352
Ordinært resultat	3.499	4.096	3.685	2.091	1.892
Skat af årets resultat	-896	-850	-854	-513	-474
Årets resultat	2.603	3.246	2.831	1.578	1.418

Balancesum	68.333	67.690	69.906	55.805	34.295
Anpartskapital	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Egenkapital	25.596	22.949	20.403	18.033	16.455

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	3.410	3.932	1.968	1.471	85
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-841	2.411	-15.863	-17.475	-17.627
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-1.129	-1.822	1.695	22.643	13.902
Pengestrøm i alt	1.440	4.521	-12.200	6.639	3.640

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	37,5%	33,9%	29,2%	32,3%	48,0%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	13,1%	16,6%	17,4%	11,7%	8,6%
Egenkapitalforrentning	10,7%	15,0%	14,7%	9,2%	9,0%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	2.603	3.246	2.831	1.578	1.418
Anparternes indre værdi	2.560	2.295	2.040	1.803	1.645
Foreslået udbetalt udbytte	-	-	700	500	-

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, hertil kommer ejerskabet af kapitalandele i selskab med aktiviteter indenfor landbrugsdrift.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 2.603 mod et overskud på tkr. 3.246 i 2015. Resultat anses at være tilfredsstillende.

I 2016 er hele anpartskapitalen i Degnegården ApS erhvervet. Resultatet i ejerperioden inklusive handelsomkostninger i forbindelse med købet af selskabet har påvirket resultatet negativt med tkr. 562.

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 afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2016.

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.

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 tkr. 2.498. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 2.691.

Investeringsejendomme Erhvervsudlejning	Basis							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	7,31	7,06	6,81	6,56	6,31	6,06	5,81	
Ændring i dagsværdi	-6.978	-4.817	-2.498	0	2.691	5.607	8.774	
Dagsværdi	61.012	63.173	65.492	67.990	70.681	73.597	76.764	
Balancesum	61.355	63.516	65.835	68.333	71.024	73.940	77.107	
Egenkapital	20.153	21.839	23.648	25.596	27.695	29.970	32.440	
Soliditet	32,8%	34,4%	35,9%	37,5%	39,0%	40,5%	42,1%	

Ledelsesberetning

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom. Hvor dette valg har indflydelse på sammenligningstal samt hoved- og nøgletal, er disse korrigeret tilsvarende.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gevinster 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

C. Løvbjerg Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat (fortsat)

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 særskilt i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for C. Løvbjerg Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter sambeskatningsreglerne overtager C. Løvbjerg Holding ApS som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedens selskabsskat overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedens 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttet virksomhed.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hoved- og nøgletaloversigt

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

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

Afkast på ejendomsporteføljen	=	$\frac{\text{Lejeindtægter - ejendomsrelaterede omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlige værdi af ejendomsporteføljen}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015 tkr.
Lejeindtægter		4.460.586	4.373
Ejendomsrelaterede omkostninger		-7.002	0
Bruttoresultat		4.453.584	4.373
Administrationsomkostninger		-156.607	-107
Resultat før finansielle poster		4.296.977	4.266
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		-561.932	0
Finansielle indtægter	2	48.874	0
Finansielle omkostninger	3	-600.096	-670
Resultat før værdireguleringer		3.183.823	3.596
Værdireguleringer af ejendomme		315.000	500
Resultat før skat		3.498.823	4.096
Skat	4	-895.482	-850
Årets resultat		2.603.341	3.246
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.603.341	3.246
		2.603.341	3.246

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Ejendomme		67.990.000	67.690
Materielle anlægsaktiver	5	67.990.000	67.690
Kapitalandele i dattervirksomheder		339.056	0
Finansielle anlægsaktiver	6	339.056	0
Anlægsaktiver		68.329.056	67.690
Andre tilgodehavender		3.739	0
Tilgodehavender		3.739	0
Omsætningsaktiver		3.739	0
Aktiver		68.332.795	67.690

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		24.596.271	21.949
Egenkapital		25.596.271	22.949
Hensættelser til udskudt skat	7	2.238.491	1.675
Hensatte forpligtelser		2.238.491	1.675
Gæld til realkreditinstitutter	8	35.345.385	36.473
Langfristede gældsforpligtelser		35.345.385	36.473
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.128.175	1.129
Kreditinstitutter		3.151.609	4.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.787	2
Selskabsskat dattervirksomhed		102.074	0
Selskabsskat		131.878	267
Anden gæld		637.125	604
Kortfristede gældsforpligtelser		5.152.648	6.593
Gældsforpligtelser		40.498.033	43.066
Passiver		68.332.795	67.690
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2016

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2011	1.000.000	14.036.320	0	15.036.320
Overført via resultatdisponering		1.418.402		1.418.402
Egenkapital 31. december 2012	1.000.000	15.454.722	0	16.454.722
Overført via resultatdisponering		1.078.154	500.000	1.578.154
Egenkapital 31. december 2013	1.000.000	16.532.876	500.000	18.032.876
Udbytteudlodning			-500.000	-500.000
Overført via resultatdisponering		2.080.908	700.000	2.780.908
Egenkapital 31. december 2014	1.000.000	18.613.784	700.000	20.313.784
Kapitalbevægelser primo		89.087		89.087
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	1.000.000	18.702.871	700.000	20.402.871
Udbytteudlodning			-700.000	-700.000
Overført via resultatdisponering		3.245.871	0	3.245.871
Egenkapital 31. december 2015	1.000.000	21.948.742	0	22.948.742
Kapitalbevægelser dattervirksomhed		44.188		44.188
Overført via resultatdisponering		2.603.341	0	2.603.341
Egenkapital 31. december 2016	1.000.000	24.596.271	0	25.596.271

Anpartskapitalen fordeles på 1.000 stk. anparter á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
Årets resultat før skat		3.498.823	4.096
Reguleringer	12	798.154	170
Ændring i driftskapital	13	29.435	507
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		4.326.412	4.773
Renteindbetalinger og lignende		48.874	0
Renteudbetalinger og lignende		-600.096	-659
Pengestrømme fra ordinær drift		3.775.190	4.114
Betalt selskabsskat		-364.825	-182
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.410.365	3.932
Køb af investeringsejendom (regulering til tidligere år)		15.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		-856.800	0
Investeringer i værdipapirer		0	2.411
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-841.800	2.411
Realkreditlån, afdrag		-1.128.828	-1.122
Udbytteudlodning		0	-700
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.128.828	-1.822
Årets likviditetsvirkning		1.439.737	4.521
Likvider 1. januar		-4.591.346	-9.112
Likvider 31. december		-3.151.609	-4.591
Der kan specificeres således:			
Kreditinstitutter		-3.151.609	-4.591
Kortfristede kreditfaciliteter		-3.151.609	-4.591
		7.727.500	8.810
Finansielle reserver ved regnskabsårets afslutning		4.575.891	4.219

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personaleomkostninger		tkr.
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	48.874	0
	<u>48.874</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	600.096	659
Kursreguleringer og -tab, værdipapirer	0	11
	<u>600.096</u>	<u>670</u>
4 Skat		
Skat af årets resultat	331.952	319
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	0	-114
Regulering af hensættelse til udskudt skat	563.530	645
	<u>895.482</u>	<u>850</u>
Betalt skat i årets løb	<u>364.825</u>	<u>182</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2016	66.238.260
Årets tilgang	-15.000
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	66.223.260
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.451.740
Årets regulering	315.000
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2016	1.766.740
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>67.990.000</u>
Heraf udgør investeringsejendomme	<u>67.990.000</u>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2016	<u>41.950.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2016
6 Kapitalandele i dattervirksomhed	
Kostpris 1. januar 2016	0
Årets tilgang	856.800
Kostpris 31. december 2016	856.800
Reguleringer 1. januar 2016	0
Kapitalreguleringer i dattervirksomhed	44.188
Årets resultat	-561.932
Værdireguleringer 31. december 2016	-517.744
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	339.056

Navn	Hjemsted	Ejerandel i procent	Stemmeandel i procent
Degnegården ApS	Horsens	100,00	100,00

Navn	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Degnegården ApS	125.000	339.055	-386.103

	2016	2015
7 Udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar 2016	1.674.961	1.117
Korrektion til udskudt skat primo	0	27
Korrigeret saldo 1. januar 2016	1.674.961	1.144
Årets udskudte skatter	563.530	531
	2.238.491	1.675

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.128.175	35.345.385	29.154.419
	1.128.175	35.345.385	29.154.419

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 36.474 er der givet pant i den under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2016 tkr. 67.990.

Ved etableringen af selskabets realkreditlån, er der indgået ejerskabserklæring.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerantebreve for i alt tkr. 13.000, tinglyst i selskabets ejendomme. Ejendommenes værdi er pr. 31. december 2016 opgjort til tkr. 67.990.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor realkreditinstitut kautionsret for mellemværende mellem dattervirksomheden, Degnegården ApS og realkreditinstituttet. Pr. 31. december 2016 udgør gælden til realkreditinstituttet tkr. 18.150 og den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør tkr. 26.964.

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske dattervirksomhed, Degnegården ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskningskresen.

11 Ejerforhold

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

Carsten Løvbjerg, Thyrasmindevej 25, Horsens

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		tkr.
12 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-315.000	-500
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed	561.932	0
Finansielle poster	551.222	670
	<u>798.154</u>	<u>170</u>
13 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, andre tilgodehavender	-3.739	294
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-114	-305
Ændringer, anden gæld	33.288	518
	<u>29.435</u>	<u>507</u>