

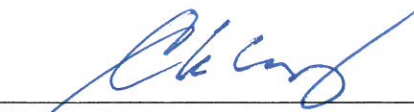
C. LØVBJERG HOLDING APS

CVR-nr. 31 07 57 93

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den *28/5* 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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for C. Løvbjerg Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

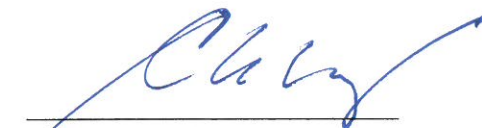
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. maj 2018

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 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 25. maj 2018
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9387

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

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	4.550	4.461	4.373	3.323	1.667
Resultat før finansielle poster	4.469	4.297	4.266	3.187	1.588
Resultat før værdireguleringer	3.587	3.184	3.596	3.339	2.026
Ordinært resultat	3.927	3.499	4.096	3.685	2.091
Skat af årets resultat	-952	-896	-850	-854	-513
Årets resultat	2.975	2.603	3.246	2.831	1.578

Balancesum	70.280	68.333	67.690	69.906	55.805
Anpartskapital	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Egenkapital	28.572	25.596	22.949	20.403	18.033

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	3.624	3.410	3.932	1.968	1.471
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-2.000	-842	2.411	-15.863	-17.475
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-1.128	-1.128	-1.822	1.695	22.643
Pengestrøm i alt	496	1.440	4.521	-12.200	6.639

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	40,7%	37,5%	33,9%	29,2%	32,3%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	13,2%	13,1%	16,6%	17,4%	11,7%
Egenkapitalforrentning	10,9%	10,7%	15,0%	14,7%	9,2%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	2.975	2.603	3.246	2.831	1.578
Anparternes indre værdi	2.857	2.597	2.295	2.040	1.803
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. 2.975 mod et overskud på tkr. 2.603 i 2016. Resultat anses at være tilfredsstillende.

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 2017.

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. 2.483. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 2.653.

Investeringsejendomme				Basis			
Erhvervsudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,41	7,16	6,91	6,66	6,41	6,16	5,91
Ændring i dagsværdi	-6.926	-4.783	-2.483	0	2.653	5.534	8.658
Dagsværdi	61.404	63.547	65.847	68.330	70.983	73.864	76.988
Balancesum	63.354	63.497	67.797	70.280	72.933	75.814	78.938
Egenkapital	23.169	24.841	26.635	28.572	30.641	32.888	35.325
Soliditet	36,6%	37,9%	39,3%	40,7%	42,0%	43,4%	44,8%

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 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C. Løvbjerg Holding 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 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 overtagelesesmetoden.

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	=	$\frac{\text{Lejeindtægter} - \text{ejendomsrelaterede omkostninger} \times 100}{\text{Gennemsnitlige værdi af ejendomsporteføljen}}$
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 2017

	Note	2017	2016 tkr.
Lejeindtægter		4.549.796	4.461
Ejendomsrelaterede omkostninger		-395	-7
Bruttoresultat		4.549.401	4.454
Administrationsomkostninger		-80.861	-157
Resultat før finansielle poster		4.468.540	4.297
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		-393.206	-562
Finansielle indtægter	2	0	49
Finansielle omkostninger		-488.546	-600
Resultat før værdireguleringer		3.586.788	3.184
Værdireguleringer af ejendomme		340.000	315
Resultat før skat		3.926.788	3.499
Skat	3	-951.378	-896
Årets resultat		2.975.410	2.603
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.975.410	2.603
		2.975.410	2.603

Balance 31. december 2017

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
			tkr.
Ejendomme		68.330.000	67.990
Materielle anlægsaktiver	4	68.330.000	67.990
Kapitalandele i dattervirksomheder		1.945.849	339
Finansielle anlægsaktiver	5	1.945.849	339
Anlægsaktiver		70.275.849	68.329
Andre tilgodehavender		4.009	4
Tilgodehavender		4.009	4
Omsætningsaktiver		4.009	4
Aktiver		70.279.858	68.333

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		27.571.680	24.596
Egenkapital		28.571.680	25.596
Hensættelser til udskudt skat	6	2.807.449	2.238
Hensatte forpligtelser		2.807.449	2.238
Gæld til realkreditinstitutter	7	34.057.337	35.346
Langfristede gældsforpligtelser		34.057.337	35.346
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.288.052	1.128
Kreditinstitutter		2.655.254	3.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.199	2
Selskabsskat dattervirksomhed		115.648	102
Selskabsskat		148.772	132
Anden gæld		634.467	637
Kortfristede gældsforpligtelser		4.843.392	5.153
Gældsforpligtelser		38.900.729	40.499
Passiver		70.279.858	68.333
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2017

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2012	1.000.000	15.454.721	0	16.454.722
Overført via resultatdisponering		1.078.154	500.000	1.578.154
Egenkapital 31. december 2013	1.000.000	16.532.875	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	18.613.783	700.000	20.313.784
Kapitalbevægelser primo		89.087		89.087
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	1.000.000	18.702.870	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	21.948.741	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	24.596.270	0	25.596.271
Overført via resultatdisponering		2.975.410		2.975.410
Egenkapital 31. december 2017	1.000.000	27.571.680	0	28.571.681

Anpartskapitalen fordeles på 1.000 stk. anparter á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016 tkr.
Årets resultat før skat		3.926.788	3.499
Reguleringer	11	541.752	798
Ændring i driftskapital	12	-3.516	29
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		4.465.024	4.326
Renteindbetalinger og lignende		0	49
Renteudbetalinger og lignende		-488.546	-600
Pengestrømme fra ordinær drift		3.976.478	3.775
Betalt selskabsskat		-351.952	-365
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.624.526	3.410
Køb af investeringsejendom (regulering til tidligere år)		0	15
Køb af finansielle anlægsaktiver		-2.000.000	-857
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.000.000	-842
Realkreditlån, afdrag		-1.128.171	-1.128
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.128.171	-1.128
Årets likviditetsvirkning		496.355	1.440
Likvider 1. januar		-3.151.609	-4.592
Likvider 31. december		-2.655.254	-3.152
Der kan specificeres således:			
Kreditinstitutter		-2.655.254	-3.152
		-2.655.254	-3.152
Kortfristede kreditfaciliteter		6.645.000	7.728
Finansielle reserver ved regnskabsårets afslutning		3.989.746	4.576

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Personaleomkostninger		tkr.
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	0	49
	<u>0</u>	<u>49</u>
3 Skat		
Skat af årets resultat	382.420	332
Regulering af hensættelse til udskudt skat	568.958	564
	<u>951.378</u>	<u>896</u>
Betalt skat i årets løb	<u>351.952</u>	<u>365</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2017	66.223.260
Årets tilgang	0
Kostpris 31. december 2017	<u>66.223.260</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.766.740
Årets regulering	340.000
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>2.106.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>68.330.000</u>
Heraf udgør investeringsejendomme	<u>68.330.000</u>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2016	<u>41.950.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2017
5 Kapitalandele i dattervirksomhed	
Kostpris 1. januar 2017	856.800
Årets tilgang	2.000.000
Kostpris 31. december 2017	2.856.800
Reguleringer 1. januar 2017	-517.745
Årets resultat	-393.206
Værdireguleringer 31. december 2017	-910.951
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.945.849

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

Navn	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Degnegården ApS	500.000	1.945.849	-393.206

	2017	2016
6 Udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar 2017	2.238.491	1.674
Årets udskudte skatter	568.958	564
	2.807.449	2.238

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.288.052	34.057.337	27.216.889
	1.288.052	34.057.337	27.216.889

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 35.345 er der givet pant i den under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2017 tkr. 68.330.

Ved etableringen af selskabets realkreditlån, er der indgået ejerskabserklæring.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebreve for i alt tkr. 13.000, tinglyst i selskabets ejendomme. Ejendommenes værdi er pr. 31. december 2017 opgjort til tkr. 68.330.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor realkreditinstitut kautionsret for mellemværende mellem dattervirksomheden, Degnegården ApS og realkreditinstituttet. Pr. 31. december 2017 udgør gælden til realkreditinstituttet tkr. 17.929 og den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør tkr. 26.930.

Selskabet har afgivet selskyldnerkaution for ethvert mellemværende mellem dattervirksomheden, Degnegården ApS og Sydbank A/S. Pr. 31. december 2017 er der opgjort en gæld til pengeinstituttet på tkr. 2.351.

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

Noter til årsregnskabet

10 Ejerforhold

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

Carsten Løvbjerg, Thyrasmindevej 25, Horsens

	2017	2016
		tkr.
11 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-340.000	-315
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed	393.206	562
Finansielle poster	488.546	551
	541.752	798
12 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, andre tilgodehavender	-270	-4
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-588	0
Ændringer, anden gæld	-2.658	33
	-3.516	29