

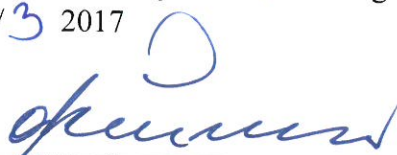
**ÅHUSENE 2 APS**

CVR-nr. 33 50 49 26

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21/3 2017



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Åhusene 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

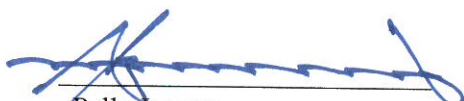
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. februar 2017

### Direktion

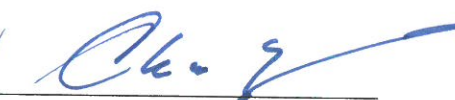


Palle Jensen

### Bestyrelse:



Gert Kristiansen  
Formand



Carsten Løvbjerg



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i Åhusene 2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åhusene 2 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 10. februar 2017

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Åhusene 2 ApS Strandkærvej 5 8700 Horsens
	Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50
	CVR-nr.: 33 50 49 26 Stiftet: 25. februar 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løvbjerg Poul Steffensen Flemming Mørk Pedersen
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
<b>Administration</b>	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	4.898	4.762	4.611	4.535	4.426
Resultat før finansielle poster	3.654	3.853	3.922	3.809	3.665
Resultat før værdireguleringer	2.607	1.889	1.718	1.836	1.571
Ordinært resultat	2.777	13.340	8.898	2.963	2.991
Skat af årets resultat	-615	-2.981	-2.022	-253	-748
<b>Årets resultat</b>	<b>2.162</b>	<b>10.359</b>	<b>6.876</b>	<b>2.710</b>	<b>2.243</b>

Balancesum	108.614	119.866	94.477	88.408	88.741
Selskabskapital	100	100	100	100	100
<b>Egenkapital</b>	<b>20.272</b>	<b>31.110</b>	<b>20.751</b>	<b>13.875</b>	<b>11.165</b>

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	2.009	-93	1.139	2.179	1.482
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-13.422	14.604	-1.709	-2.063	-1.844
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-11.413</b>	<b>14.511</b>	<b>-570</b>	<b>116</b>	<b>-362</b>

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

### Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	18,7%	26,0%	22,0%	15,7%	12,6%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	10,1%	7,3%	9,9%	14,7%	15,6%
Egenkapitalforrentning	8,4%	39,9%	39,7%	21,6%	22,3%
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1)	22	104	69	27	22
Anparternes indre værdi	20.272	31.110	20.751	13.875	11.165
Foreslået udbetalt udbytte	0	13.000	0	0	0

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består uændret i forhold til sidste regnskabsår af investering i og driften af udlejningsejendomme.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 2.162 mod et overskud på tkr. 10.359 i 2015.

Det markante fald i resultatet i 2016 i forhold til året før kan i det væsentligst henføres værdireguleringer af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser. I 2015 blev der indtægtsført tkr. 11.451 for denne post, hvor der i 2016 alene er indtægtsført tkr. 170.

Resultat før værdireguleringer udgør for 2016 tkr. 2.607 imod tkr. 1.889 i 2015, svarende til en forbedring på tkr. 718.

Ultimo 2015 blev der foretaget en omlægning af selskabets langfristede finansiering, herunder tilknyttede derivater. Denne omlægning er hovedårsagen til at selskabets finansielle omkostninger er reduceret med tkr. 917 i 2016 målt forhold til regnskabsåret 2015.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen den positive pengestrøm på tkr. 2.009 fra driftsaktiviteten, som værende tilfredsstillende. Årets samlede likviditetsudvikling er dog negativ med tkr. 11.413, bl.a. som følge af den gennemførte udbytteudlodning på tkr. 13.000.

Egenkapitalen pr. 31. december 2016 på tkr. 20.272 udgør 18,7 % af balancesummen imod 26,0 % året før, et fald der igen kan henføres til ovennævnte udbytteudlodning.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommenes værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommenes værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2016.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendomme 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 2016 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,90 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2015, kunne opgøres til 3,97 %. Forrentningskravene vurderes at afspejle markedsniveauerne på de respektive tidspunkter.



## Ledelsesberetning

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. 6.182. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 7.041.

Investeringsejendomme				Basis			
Boligudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,65	4,40	4,15	<b>3,90</b>	3,65	3,40	3,15
Ændring i dagsværdi	-16.561	-11.667	-6.182	<b>0</b>	7.041	15.112	24.463
Dagsværdi	88.609	93.503	98.988	<b>105.170</b>	112.211	120.282	129.633
Balancesum	92.053	96.947	102.432	<b>108.614</b>	115.655	123.726	133.077
Egenkapital	7.354	11.172	15.450	<b>20.272</b>	25.764	32.059	39.353
Soliditet	8,0%	11,5%	15,1%	<b>18,7%</b>	22,3%	25,9%	29,6%

### 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 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Åhusene 2 ApS for perioden 1. januar – 31. december 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- nøgletaloversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforening 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som ”Andre tilgodehavender” henholdsvis ”Anden gæld”.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, med mindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Moderselskabet, Løvbjerg EjendomsInvest A/S, overtager som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedens selskabsskatter 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## 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.

### 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 aktiekapital 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 Finansforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

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

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. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>4.897.813</b>	<b>4.762</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-776.547	-687
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.121.266</b>	<b>4.075</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger		-467.316	-222
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.653.950</b>	<b>3.853</b>
Finansielle indtægter		1.267	1
Finansielle omkostninger		-1.048.101	-1.965
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>2.607.116</b>	<b>1.889</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser		170.000	11.451
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.777.116</b>	<b>13.340</b>
Skat	3	-615.216	-2.981
<b>Årets resultat</b>		<b>2.161.900</b>	<b>10.359</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	13.000
Overført resultat		2.161.900	-2.641
		<b>2.161.900</b>	<b>10.359</b>



## Balance 31. december 2016

### Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Investeringsejendomme		105.170.000	105.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>105.170.000</b>	<b>105.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>105.170.000</b>	<b>105.000</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		64.453	25
Andre tilgodehavender		0	49
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.453</b>	<b>74</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.379.115</b>	<b>14.792</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.443.568</b>	<b>14.866</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.613.568</b>	<b>119.866</b>

## Balance 31. december 2016

### Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Selskabskapital		100.000	100
Overført resultat		20.172.086	18.010
Foreslået udbytte		0	13.000
<b>Egenkapital</b>		<b>20.272.086</b>	<b>31.110</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	7.416.052	7.383
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.416.052</b>	<b>7.383</b>
Gæld til realkreditinstitutter		77.090.050	77.711
Deposita og forudbetalt leje		2.491.030	2.266
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>79.581.080</b>	<b>79.977</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	621.458	646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.377	50
Skyldig selskabsskat		0	394
Skyldig selskabsskat, tilknyttet selskab		581.790	101
Anden gæld		32.365	205
Periodeafgrænsningsposter		23.360	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.344.350</b>	<b>1.396</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>80.925.430</b>	<b>81.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.613.568</b>	<b>119.866</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Ejerforhold</b>	8		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2016

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2014	100.000	20.651.123	0	20.751.123
Overført via resultatdisponering		-2.640.937	13.000.000	10.359.063
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>100.000</b>	<b>18.010.186</b>	<b>13.000.000</b>	<b>31.110.186</b>
Udbytteudlodning			-13.000.000	-13.000.000
Overført via resultatdisponering		2.161.900	0	2.161.900
	<b>100.000</b>	<b>20.172.086</b>	<b>0</b>	<b>20.272.086</b>

Selskabskapitalen fordeles på 100.000 stk. anparter á 1 kr.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
Årets resultat før skat		2.777.116	13.340
Reguleringer	9	876.834	-9.487
Ændring i driftskapital	10	-102.682	-1.304
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster</b>		<b>3.551.268</b>	<b>2.549</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.267	1
Renteudbetalinger og lignende		-1.048.101	-1.965
Pengestrømme fra ordinær drift		2.504.434	585
Betalt selskabsskat		-495.767	-678
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>2.008.667</b>	<b>-93</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag på ansvarlig lånekapital		0	-1.250
Afdrag på og indfrielse af prioritetslån		-646.492	-62.743
Hjemtagelse af realkreditlån		0	78.358
Ændring deposita		225.135	239
Udbytteudlodning		-13.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-13.421.357</b>	<b>14.604</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-11.412.690</b>	<b>14.511</b>
Likvider, primo		14.791.805	281
<b>Likvider 31. december</b>		<b>3.379.115</b>	<b>14.792</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		3.379.115	14.792
Kortfristede kreditfaciliteter		0	0
<b>Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>3.379.115</b>	<b>14.792</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		tkr.
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	170.000	10.900
Regulering af finansielle instrumenter	0	551
	<u><b>170.000</b></u>	<u><b>11.451</b></u>
<b>3 Skat</b>		
Skat af årets resultat	581.790	638
Regulering af hensættelse til udskudt skat	33.426	2.343
	<u><b>615.216</b></u>	<u><b>2.981</b></u>
Betalt skat	<u>495.767</u>	<u>678</u>

## Noter til årsregnskabet

		Investerings- ejendomme	
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Kostpris 1. januar		71.000.000
	Årets tilgang		0
	Årets afgang		0
	Kostpris 31. december		71.000.000
	Værdireguleringer 1. januar		34.000.000
	Årets regulering		170.000
	Værdireguleringer 31. december		34.170.000
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>105.170.000</b>
	Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2015		79.350.000
		2016	2015
			tkr.
<b>5</b>	<b>Udskudt skat</b>		
	Saldo 1. januar	7.382.626	5.040
	Årets udskudte skatter	33.426	2.343
		<b>7.416.052</b>	<b>7.383</b>
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Afdrag første år	Langfristet andel
			Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	621.458	77.090.050
	Deposita og forudbetalt leje	0	2.491.030
		<b>621.458</b>	<b>77.060.758</b>



## Noter til årsregnskabet

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 77.712, er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 105.170. Endvidere er der ved etableringen af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvbjerg EjendomsInvest A/S, som er administrationselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties inden for sambeskatningen. Sambeskatningsforholdet blev etableret pr. 4. november 2015.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen Åhusene 2 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 1.920 i ejendommen Åhusene 2, 8000 Aarhus C.

### 8 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller selskabskapitalen:

Løvbjerg EjendomsInvest A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens.

	2016	2015
		tkr.
<b>9 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)</b>		
Værdireguleringer	-170.000	-11.451
Finansielle poster	1.046.834	1.964
	<b>876.834</b>	<b>-9.487</b>
<b>10 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	-39.761	-25
Andre tilgodehavender	49.286	30
Tilgodehavende periodeafgrænsningsposter	469	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.949	-30
Anden gæld	-171.985	-1.296
Skyldige periodeafgrænsningsposter	23.360	0
	<b>-102.682</b>	<b>-1.304</b>