

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2016

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

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Løbjerg EjendomsInvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

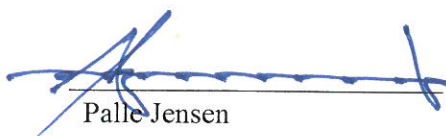
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. februar 2017

Direktion



Palle Jensen

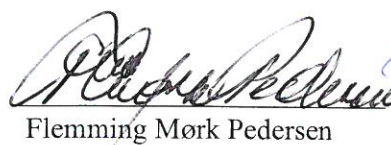
Bestyrelse:



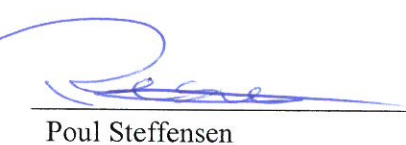
Gert Kristiansen
Formand



Carsten Løbjerg



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg EjendomsInvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg EjendomsInvest A/S 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 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.

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 27. februar 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvbjerg EjendomsInvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50 CVR-nr.: 35 53 38 18 Stiftet: 21. november 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løvbjerg Poul Steffensen Flemming Mørk Pedersen
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2016 12 mdr.	2015 12 mdr.	2014 12 mdr.	2013 1 md.
--	-----------------	-----------------	-----------------	---------------

Hovedtal

Nettoomsætning	7.546	3.284	2.406	197
Resultat før finansielle poster	5.694	2.454	2.289	157
Resultat før værdireguleringer	5.622	415	1.423	-29
Ordinært resultat	5.522	18.333	1.728	95
Skat af årets resultat	905	3.930	-408	-23
Årets resultat	4.617	14.403	1.320	72

Balancesum	180.882	171.006	50.700	59.670
Aktiekapital	7.000	7.000	6.000	5.000
Egenkapital	55.411	50.794	26.391	15.072

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	4.454	53	1.723	-16
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	13.000	-109.822	-87	-41.947
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.223	90.763	-10.786	59.346
Pengestrøm i alt	14.231	-19.006	-9.150	17.383

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	30,6%	29,7%	52,1%	25,3%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	10,6%	1,1%	6,9%	-0,2%
Egenkapitalforrentning	8,7%	37,3%	6,4%	0,5%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	660	2.058	220	14
Aktiernes indre værdi	792	726	440	301
Foreslået udbetalt udbytte	0	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 er investering i udlejningsejendomme inden for dels erhverv dels bolig.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 4.617 efter skat mod et overskud på tkr. 14.403 i 2015.

I 2015 blev der foretaget positive værdireguleringer på selskabets ejendomme med tkr. 17.918, hvilket isoleret set påvirkede, resultatet efter skat, med tkr. 13.976. Der er i 2016 ikke foretaget en tilsvarende regulering.

I 2016 har selskabets ejendomme været i drift igennem hele regnskabsåret. I 2015 var boligudlejningsejendommene alene i drift i 2 måneder. Resultatet heraf fremgår tydeligt af resultatopgørelsen, hvor der kan aflæses et positivt resultat før værdireguleringer og før resultat af kapitalandele på tkr. 4.181 for 2016. Det tilsvarende resultat i 2015 var på tkr. 69.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen de positive pengestrømme på tkr. 4.454 fra driftsaktiviteten, som værende tilfredsstillende. Årets samlede likviditetsudvikling er positiv med tkr. 14.231, bl.a. som følge af at der er modtaget et udbytte på tkr. 13.000 fra dattervirksomhed.

Egenkapitalen pr. 31. december 2016 på tkr. 55.411 udgør 30,6 % af balancesummen. Ultimo 2015 var soliditeten opgjort til 29,7 %.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommernes værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommernes 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 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 gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 4,77 %. Afkastkravet var pr. 31. december 2015 ligeledes opgjort til 4,77 %. Såvel ultimo 2016 som ultimo 2015 bestod 71 % af ejendomsporteføljen af boligudlejningsejendomme.

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. 6.836. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 7.542.

Ledelsesberetning

Investeringsejendomme				Basis			
Erhvervsudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	5,52	5,27	5,02	4,77	4,52	4,27	4,02
Ændring i dagsværdi	-18.609	-13.002	-6.836	0	7.542	15.994	25.497
Dagsværdi	120.731	126.338	132.504	139.440	146.882	155.334	164.837
Balancesum	162.273	167.880	174.046	180.882	188.424	196.876	206.379
Egenkapital	40.896	45.269	50.079	55.411	61.294	67.886	75.299
Soliditet	25,2%	27,0%	28,8%	30,6%	32,5%	34,5%	36,5%

Løvbjerg EjendomsInvest A/S har pr. 23. december 2016 købt selskabet BPI Ejendomme ApS. Selskabets navn er efterfølgende ændret til Ceresbyen 5 ApS. Aktiviteten med boligudlejning og den geografiske placering af dette selskabs ejendomme gjorde, at der vurderedes at være en så god sammenhæng med aktiviteten i Løvbjerg EjendomsInvest A/S, at der ville kunne skabes positive synergieffekter ved købet af denne portefølje. Resultat og egenkapital er i 2016 påvirket negativt med tkr. 721 som følge af købet.

Efterfølgende begivenheder

Købet af selskabet BPI Ejendomme ApS er i henhold til overdragelsesaftalen afregnet i januar måned 2017.

Bortset herfra 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 Løvbjerg EjendomsInvest A/S 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 dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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.

Løvbjerg EjendomsInvest A/S 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

Investeringsjendomme 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.

Igangværende projekter på investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 overtagelsesmetoden.

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

Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter sambeskatningsreglerne overtager Løvbjerg EjendomsInvest A/S 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "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	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

Hvor perioderne afviger fra et helt regnskabsår på 12 måneder, er der ikke sket omregning til årsbasis.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
Lejeindtægter		7.546.249	3.284
Ejendomsrelaterede omkostninger		-755.047	-108
Bruttoresultat		6.791.202	3.176
Personaleomkostninger	1	-187.500	0
Eksterne omkostninger		-909.599	-722
Resultat for finansielle poster		5.694.103	2.454
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		1.440.751	346
Finansielle indtægter		1.306	1
Finansielle omkostninger	2	-1.513.919	-2.386
Resultat for værdireguleringer		5.622.241	415
Værdireguleringer af ejendomme		-100.000	17.918
Resultat før skat		5.522.241	18.333
Skat	3	-905.551	-3.930
Årets resultat		4.616.690	14.403
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-345.895	346
Overført resultat		4.962.585	14.057
		4.616.690	14.403

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Investeringsejendomme		139.340.000	139.440
Materielle anlægsaktiver	4	139.340.000	139.440
Kapitalandele i dattervirksomheder		35.542.297	31.110
Finansielle anlægsaktiver	5	35.542.297	31.110
Anlægsaktiver		174.882.297	170.550
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		429	2
Andre tilgodehavender		68.326	0
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		1.891.883	0
Selskabsskat, dattervirksomhed		581.790	101
Periodeafgrænsningsposter		0	176
Tilgodehavender		2.542.428	279
Likvide beholdninger		3.457.079	177
Omsætningsaktiver		5.999.507	456
Aktiver		180.881.804	171.006

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Aktiekapital		7.000.000	7.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	346
Overført resultat		48.410.525	43.448
Egenkapital		55.410.525	50.794
Hensættelser til udskudt skat	6	4.953.933	4.371
Hensatte forpligtelser		4.953.933	4.371
Gæld til realkreditinstitutter		97.348.417	98.576
Deposita		2.524.020	2.524
Langfristede gældsforpligtelser	7	99.872.437	101.100
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.228.024	1.224
Kreditinstitutter		0	10.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.283	236
Aftalelån associeret virksomhed		0	2.000
Selskabsskat		904.244	93
Anden gæld		18.382.358	238
Kortfristede gældsforpligtelser		20.644.909	14.741
Gældsforpligtelser		120.517.346	115.841
Passiver		180.881.804	171.006
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2016

	Aktiekapital	Overkurs ved stiftelse	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2013	5.000.000	0	0	10.071.631	15.071.631
Kontant kapitalforhøjelse pr. 18. december 2014	1.000.000	9.000.000			10.000.000
Overført		-9.000.000		9.000.000	0
Overført via resultatdisponering				1.293.082	1.293.082
Egenkapital 31. december 2014	6.000.000	0	0	20.364.713	26.364.713
Korrektioner til egenkapital primo				26.520	26.520
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	6.000.000	0	0	20.391.233	26.391.233
Kontant kapitalforhøjelse pr. 28. december 2015	1.000.000	9.000.000			10.000.000
Overført		-9.000.000		9.000.000	0
Overført via resultatdisponering			345.895	14.056.707	14.402.602
Egenkapital 31. december 2015	7.000.000	0	345.895	43.447.940	50.793.835
Overført via resultatdisponering			-345.895	4.962.585	4.616.690
Egenkapital 31. december 2016	7.000.000	0	0	48.410.525	55.410.525

Aktiekapitalen fordeles på 7.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
			tkr.
Årets resultat før skat		5.522.241	18.333
Reguleringer	11	171.862	-15.879
Ændring i driftskapital	12	88.943	156
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		5.783.046	2.610
Renteindbetalinger og lignende		1.306	1
Renteudbetalinger og lignende		-1.338.683	-2.558
Pengestrømme fra ordinær drift		4.445.669	53
Modtaget selskabsskat		8.777	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.454.446	53
Køb af investeringsejendom		0	-79.058
Køb af kapitalandele i dattervirksomhed		-15.991.360	-30.764
Overtaget gældsbevis til dattervirksomhed, ved køb		-1.891.883	0
Skyldig afregning, ved køb af dattervirksomhed mv.		17.883.243	0
Udbytteudlodninger fra dattervirksomheder		13.000.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		13.000.000	-109.822
Kapitalindsud ved selskabsstiftelsen		0	10.000
Hjemtagelse af realkreditlån		0	76.933
Afdrag på realkreditlån		-1.223.386	-692
Ændring deposita		0	2.522
Aftalelån, tilknyttet selskab		-2.000.000	2.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.223.386	90.763
Årets likviditetsvirkning		14.231.060	-19.006
Likvider, primo		-10.773.981	8.233
Likvider ultimo		3.457.079	-10.773
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		3.457.079	177
Kreditinstitutter		0	-10.950
		3.457.079	-10.773
Kortfristede kreditfaciliteter		0	11.000
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		3.457.079	227

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	187.500	0
	187.500	0
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle omkostninger		
Renter associeret virksomhed	17.964	13
Øvrige finansielle omkostninger	1.495.955	2.373
	1.513.919	2.386
3 Skat		
Skat af årets resultat	322.454	-9
Regulering af udskudt skat som følge ændret skatteprocent	0	-298
Regulering af hensættelse til udskudt skat	583.097	4.237
	905.551	3.930
Betalt skat	-8.777	0

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2016	121.093.194
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
	<u>121.093.194</u>
Kostpris 31. december 2016	121.093.194
Værdireguleringer 1. januar 2016	18.346.806
Årets regulering	-100.000
	<u>18.246.806</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	18.246.806
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>139.340.000</u>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2015	<u>85.580.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2016	30.764.291
Årets tilgang	15.991.360
Kostpris 31. december 2016	<u>46.755.651</u>
Reguleringer 1. januar 2016	345.895
Udbytteudlodning	-13.000.000
Årets resultat	1.440.751
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-11.213.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>35.542.297</u></u>

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel i procent</u>	<u>Stemmeandel i procent</u>
Åhusene 2 ApS	Horsens	100,00	100,00
Ceresbyen 5 ApS	Horsens	100,00	100,00

<u>Navn</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Åhusene 2 ApS	100.000	20.272.086	2.161.900
Ceresbyen 5 ApS	2.000.000	15.270.211	4.279.056

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		tkr.
6 Udskudt skat		
Saldo 1. januar	4.370.836	424
Korrektion til saldo 1. januar	0	8
Korrigeret saldo 1. januar	<u>4.370.836</u>	<u>432</u>
Årets udskudte skatter	583.097	3.939
	<u><u>4.953.933</u></u>	<u><u>4.371</u></u>

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.228.024	97.348.417	92.389.476
Deposita	0	2.524.020	2.524.020
	1.228.024	99.872.437	94.913.496

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerlejlighedsforeningen Lilledal 18-20, Allerød er der afgivet ejerpantebrev for i alt tkr. 41 i ejendommen Lilledal 18, 3450 Allerød.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 9 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 9A-E, 8000 Aarhus C

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 11 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 11A-D, 8000 Aarhus C

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 98.576 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2016 tkr. 139.340. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske dattervirksomhed, Åhusene 2 ApS. Fra 31. december 2016 indgår datterselskabet Ceresbyen 5 ApS ligeledes i sambeskatningskredsen. 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 ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
 Løvbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

	2016	2015
11 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		tkr.
Værdireguleringer	100.000	-17.918
Resultat af kapitalandele	-1.440.751	-346
Finansielle poster	1.512.613	2.385
	171.862	-15.879
12 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, andre tilgodehavender	-66.489	-2
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-105.346	221
Ændringer, anden gæld	260.778	-63
	88.943	156