

**LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S**

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21/5 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

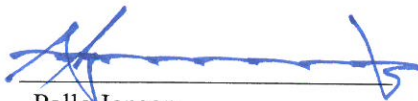
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Horsens, den 19. februar 2016

### Direktion



Palle Jensen

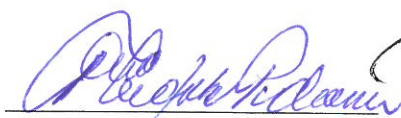
### Bestyrelse:



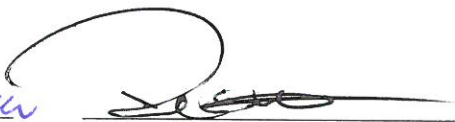
Gert Kristiansen  
Formand



Carsten Løvbjerg



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i Løvbjerg EjendomsInvest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

## Den uafhængige revisors påtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 19. februar 2016

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller

statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løvbjerg Poul Steffensen Flemming Mørk Pedersen
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Holst Advokater, Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Århus C
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Strødamvej 46 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.):	2015 12 mdr.	2014 12 mdr.	2013 1 md.
--	-----------------	-----------------	---------------

### Hovedtal

Nettoomsætning	3.284	2.406	197
Resultat før finansielle poster	2.454	2.289	157
Resultat før værdireguleringer	415	1.423	-29
Ordinært resultat	18.333	1.728	95
Skat af årets resultat	3.930	-408	-23
<b>Årets resultat</b>	<b>14.403</b>	<b>1.320</b>	<b>72</b>

Balancesum	171.006	50.700	59.670
Aktiekapital	7.000	6.000	5.000
<b>Egenkapital</b>	<b>50.794</b>	<b>26.391</b>	<b>15.072</b>

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	53	1.723	-16
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-109.822	-87	-41.947
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	90.763	-10.786	59.346
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-19.006</b>	<b>-9.150</b>	<b>17.383</b>

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

### Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	29,7%	52,1%	25,3%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	1,1%	6,9%	-0,2%
Egenkapitalforrentning	37,3%	6,4%	0,5%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	2.058	220	14
Aktiernes indre værdi	726	440	301
Foreslået udbetalt udbytte	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

Selskabet blev stiftet ved kontant indskud den 21. november 2013. Selskabets første regnskabsår var for perioden 21. november – 31. december 2013.

Selskabskapitalen er i 2015 forhøjet med tkr. 1.000. Aktieemissionen er foretaget som kontant indskud til kurs 1.000.

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 2015.

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 2015 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 4,77 %. Afkastkravet var pr. 31. december 2014 opgjort til 5,95 %. I 2014 bestod ejendomsporteføljen alene af erhvervsejendomme. Pr. 31. december udgøres 71 % af værdien af ejendomsporteføljen af boliglejemål, hvilket er hovedforklaringen på den ændrede gennemsnitlige afkastsats..

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. 6.757. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 7.642.

Investeringsejendomme Erhvervsudlejning	Basis							
	Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	5,52	5,27	5,02	<b>4,77</b>	4,52	4,27	4,02	
Ændring i dagsværdi	-18.546	-12.931	-6.757	<b>0</b>	7.642	16.105	25.621	
Dagsværdi	120.894	126.509	132.683	<b>139.440</b>	147.082	155.545	165.061	
Balancesum	152.460	158.075	164.249	<b>171.006</b>	178.648	187.111	196.627	
Egenkapital	36.328	40.708	45.524	<b>50.794</b>	56.755	63.356	70.778	
Soliditet	23,8%	25,8%	27,7%	<b>29,7%</b>	31,8%	33,9%	36,0%	



## Ledelsesberetning

Løvbjerg EjendomsInvest A/S har pr. 4. november 2015 købt selskabet Åhusene 2 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 2015 påvirket positivt med tkr. 346 som følge af købet.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 14.403 efter skat mod et overskud på tkr. 1.320 i 2014.

Resultatet anses at være tilfredsstillende.

### 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 2016.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletaloversigt samt pengestrømsopgørelse.

I lighed med sidste år er det 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.

Der er ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2015 foretaget en revurdering af den regnskabsmæssige behandling af selskabets hensættelser til udvendig vedligeholdelse, herunder en vurdering af, at der løbende skal ske indtægtsførsel af de hos lejer opkrævede beløb til udvendig vedligeholdelse. Beløbene klassificeres som lejeindtægter og indtægtsføres alene når der ikke er krav om afholdelse af omkostninger eller udarbejdelse af driftsregnskab med slutafregning for de opkrævede beløb for de enkelte lejemaal. Som afledt effekt heraf, udgiftsføres afholdte omkostninger til udvendig vedligeholdelse direkte i resultatopgørelsen, hvor der tidligere er sket modregning i hensatte beløb for den respektive ejendom.

På baggrund heraf er der i regnskabsåret 2015 indtægtsført yderligere lejeindtægter på i alt tkr. 33, idet der ikke har været afholdt vedligeholdelsesomkostninger i regnskabsåret for den berørte ejendom. Selskabets hensættelser til udvendig vedligeholdelse primo regnskabsåret 2015 er indtægtsført over egenkapitalen. Den positive ændring af selskabets egenkapital primo regnskabsåret 2015, efter indregning af effekten på udskudte skatter vedrørende samme, er opgjort til tkr. 27.

Sammenligningstillene for 2014 er tilpasset ovennævnte revurdering, ligesom hovednøgletaloversigten er tilpasset den ændrede praksis.

Bortset fra ovennævnte er årsrapporten 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

## 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.

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

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets 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 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 2015

	Note	2015	2014 tkr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>3.284.213</b>	<b>2.406</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-108.427	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.175.786</b>	<b>2.406</b>
Administrationsomkostninger		-721.400	-117
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.454.386</b>	<b>2.289</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		345.895	0
Finansielle indtægter		1.247	1
Finansielle omkostninger	2	-2.386.362	-867
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>415.166</b>	<b>1.423</b>
Værdireguleringer af ejendomme		17.918.236	305
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.333.402</b>	<b>1.728</b>
Skat	3	-3.930.800	-408
<b>Årets resultat</b>		<b>14.402.602</b>	<b>1.320</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		345.895	0
Overført resultat		14.056.707	1.320
		<b>14.402.602</b>	<b>1.320</b>

## Balance 31. december 2015

### Aktiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Investeringsejendomme		139.440.000	40.750
Igangværende projekter, investeringsejendomme		0	1.714
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>139.440.000</b>	<b>42.464</b>
Kapitalandele i dattervirksomhed		31.110.186	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>31.110.186</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>170.550.186</b>	<b>42.464</b>
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		2.266	0
Selskabsskat, dattervirksomhed		101.344	0
Periodeafgrænsningsposter		175.236	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>278.846</b>	<b>4</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>176.510</b>	<b>8.232</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>455.356</b>	<b>8.236</b>
<b>Aktiver</b>		<b>171.005.542</b>	<b>50.700</b>



## Balance 31. december 2015

### Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Aktiekapital		7.000.000	6.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		345.895	0
Overført resultat		43.447.940	20.391
<b>Egenkapital</b>		<b>50.793.835</b>	<b>26.391</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	4.370.836	431
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.370.836</b>	<b>431</b>
Gæld til realkreditinstitutter		98.576.441	22.948
Deposita		2.524.020	2
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>101.100.461</b>	<b>22.950</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.223.386	611
Kreditinstitutter		10.950.491	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		235.629	15
Aftalelån associeret virksomhed		2.000.000	0
Selskabsskat		92.567	0
Anden gæld		238.337	302
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.740.410</b>	<b>928</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>115.840.871</b>	<b>23.878</b>
<b>Passiver</b>		<b>171.005.542</b>	<b>50.700</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2015

	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
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.364.713</b>	<b>26.364.713</b>
Korrekationer til egenkapital primo				26.520	26.520
<b>Korrigeret egenkapital 31. december 2014</b>	<b>6.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.391.233</b>	<b>26.391.233</b>
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
	<b>7.000.000</b>	<b>0</b>	<b>345.895</b>	<b>43.447.940</b>	<b>50.793.835</b>

Aktiekapitalen fordeles på 7.000 stk. aktier á 1.000 kr.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
			tkr.
Årets resultat før skat		18.333.402	1.728
Reguleringer	10	-15.879.016	561
Ændring i driftskapital	11	155.557	482
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		2.609.943	2.771
Renteindbetalinger og lignende		1.247	1
Renteudbetalinger og lignende		-2.557.976	-1.049
Pengestrømme fra ordinær drift		53.214	1.723
Betalt selskabsskat		0	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>53.214</b>	<b>1.723</b>
Køb af investeringsejendom		-79.058.264	25
Igangværende projekter, investeringsejendom		0	-112
Køb af kapitalandele i dattervirksomhed		-30.764.291	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-109.822.555</b>	<b>-87</b>
Kapitalindskud ved selskabsstiftelsen		10.000.000	10.000
Hjemtagelse af realkreditlån		76.933.000	24.120
Afdrag på realkreditlån		-691.887	-561
Ændring deposita		2.521.920	2
Gæld vedrørende køb af investeringsejendom		0	-40.347
Aftalelån, tilknyttet selskab		2.000.000	-4.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>90.763.033</b>	<b>-10.786</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-19.006.308</b>	<b>-9.150</b>
Likvider, primo		8.232.327	17.382
<b>Likvider ultimo</b>		<b>-10.773.981</b>	<b>8.232</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		176.510	8.232
Kreditinstitutter		-10.950.491	0
Kortfristede kreditfaciliteter		-10.773.981	8.232
		11.000.000	0
<b>Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>226.019</b>	<b>8.232</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
<b>1 Personaleomkostninger</b>		tkr.
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter associeret virksomhed	12.770	106
Øvrige finansielle omkostninger	2.373.592	761
	<b>2.386.362</b>	<b>867</b>
<b>3 Skat</b>		
Skat af årets resultat	-8.777	0
Regulering af udskudt skat som følge ændret skatteprocent	-298.012	-18
Regulering af hensættelse til udskudt skat	4.237.589	426
	<b>3.930.800</b>	<b>408</b>
Betalt skat	0	0

## Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Igangværende projekter investerings- ejendomme
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2015	40.321.430	1.713.500
Årets tilgang	0	79.058.264
Årets overgang til færdige investeringsejendomme	80.771.764	-80.771.764
Årets afgang	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris 31. december 2015	121.093.194	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	428.570	0
Årets regulering	17.918.236	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Værdireguleringer 31. december 2015	18.346.806	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>139.440.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2014 (delvis)	<u>39.500.000</u>	<u>Ingen</u>

## Noter til årsregnskabet

		2015
<b>5</b>	<b>Kapitalandele i dattervirksomhed</b>	
	Kostpris 1. januar 2015	0
	Årets tilgang	30.764.291
	Kostpris 31. december 2015	30.764.291
	Reguleringer 1. januar 2015	0
	Årets resultat	345.895
	Værdireguleringer 31. december 2015	345.895
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>31.110.186</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel i procent	Stemmeandel i procent
Åhusene 2 ApS	Horsens	100,00	100,00

Navn	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Åhusene 2 ApS	100.000	31.110.186	10.359.063

		2015	2014
			tkr.
<b>6</b>	<b>Udskudt skat</b>		
	Saldo 1. januar	423.112	23
	Korrektion til saldo 1. januar	8.147	0
	Korrigeret saldo 1. januar	431.259	23
	Årets udskudte skatter	3.939.577	408
		<b>4.370.836</b>	<b>431</b>

## Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	1.223.386	98.576.441	93.636.286
Deposita	0	2.524.020	2.524.020
	<b>1.223.386</b>	<b>101.100.461</b>	<b>96.160.306</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 99.800 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2015 tkr. 139.440. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

Til sikkerhed for lån hos Danske Bank, maksimeret til tkr. 11.000, er anparterne i Åhuse-  
 ne 2 ApS håndpantset, herunder også retten til kommende udbytter, ret til nytegning og  
 eventuelle fondsanparter.

### 9 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

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
		tkr.
<b>10</b>		
<b>Reguleringer (pengestrømsopgørelse)</b>		
Værdireguleringer	-17.918.236	-305
Resultat af kapitalandele	-345.895	0
Finansielle poster	2.385.115	866
	<b>-15.879.016</b>	<b>561</b>
<b>11</b>		
<b>Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)</b>		
Ændringer, andre tilgodehavender	-2.266	216
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	220.986	5
Ændringer, anden gæld	-63.163	261
	<b>155.557</b>	<b>482</b>