

# Jens Baggesens Vej 27 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 04 93 36

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*20/3 18*

Dirigent:

*[Handwritten signature]*  
.....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jens Baggesens Vej 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

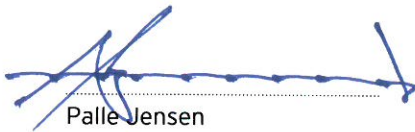
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme 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 5. februar 2018  
Direktion:

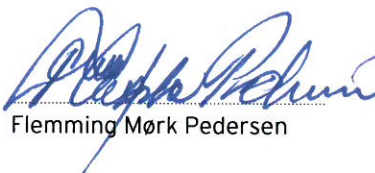


Palle Jensen

Bestyrelse:



Gert Kristiansen  
formand



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jens Baggesens Vej 27 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Baggesens Vej 27 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:

- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 5. februar 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9387

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Jens Baggesens Vej 27 ApS
Adresse, postnr., by	Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr.	37 04 93 36
Stiftet	31. august 2015
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 64 84 00
Telefax	76 26 16 50
Bestyrelse	Gert Kristiansen, formand Flemming Mørk Pedersen Poul Steffensen
Direktion	Palle Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3, 8000 Århus C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2017	2016
<b>Hovedtal</b>		
Nettoomsætning	3.162	1.565
Bruttoresultat	2.660	22.361
Resultat af ordinær primær drift	2.660	22.361
Resultat af finansielle poster	-460	-1.341
Resultat før skat	2.200	21.020
<b>Årets resultat</b>	<b>1.716</b>	<b>16.395</b>
<b>Balance</b>		
Anlægsaktiver	67.000	67.000
Omsætningsaktiver	660	648
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>67.660</b>	<b>67.648</b>
Anpartskapital	50	50
<b>Egenkapital</b>	<b>13.584</b>	<b>11.868</b>
<b>Pengestrømme</b>		
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	1.683	-29.653
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	-15.777
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-1.673	46.077
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>10</b>	<b>647</b>
<b>Andre nøgletal</b>		
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1)	34	328
Anparternes indre værdi	27.167	23.736
Foreslået udbetalt udbytte	500	0
<b>Nøgletal</b>		
Soliditetsgrad	20,1 %	17,5 %
Egenkapitalforrentning	13,5 %	265,7 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>		
	0	0

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 28. april 2017 overdraget til Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

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 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 2017 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,10 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2016, kunne opgøres til 4,17 %. Forrentningskravene vurderes at afspejle markedsniveauerne på de respektive tidspunkter.

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. 3.815. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 4.246.

<b>Investeringssejendomme</b>				<b>Basis</b>			
<b>Boligudlejning</b>							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25		-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,85%	4,60%	4,35%	<b>4,10%</b>	3,85%	3,60%	3,35%
Ændring i dagsværdi	-10.214	-7.188	-3.815		4.246	9.116	14.713
Dagsværdi	56.786	59.812	63.185	<b>67.000</b>	71.246	76.116	81.713
Balancesum	57.446	60.472	63.845	<b>67.660</b>	71.906	76.776	82.373
Egenkapital	5.617	7.977	10.608	<b>13.584</b>	16.896	20.694	25.060
Soliditet	9,8%	13,2%	16,6%	<b>20,1%</b>	23,5%	27,0%	30,4%

Årets resultat udgør et overskud på t.kr. 1.716. Resultatet anses at være tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2018.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	3.161.723	1.565
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	21.080
Ejendomsomkostninger	-220.880	-55
Andre eksterne omkostninger	-281.230	-229
<b>Bruttoresultat</b>	2.659.613	22.361
Finansielle indtægter	0	327
2 Finansielle omkostninger	-459.682	-1.668
<b>Resultat før skat</b>	2.199.931	21.020
3 Skat af årets resultat	-484.127	-4.625
<b>Årets resultat</b>	<u>1.715.804</u>	<u>16.395</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	5.000
Overført resultat	1.215.804	11.395
	<u>1.715.804</u>	<u>16.395</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	67.000.000	67.000
	<u>67.000.000</u>	<u>67.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>67.000.000</u>	<u>67.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	1.005	0
Periodeafgrænsningsposter	1.057	1
	<u>2.062</u>	<u>1</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>657.627</u>	<u>647</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>659.689</u>	<u>648</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>67.659.689</u></u>	<u><u>67.648</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	13.033.678	11.818
Foreslået udbytte	500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.583.678</b>	<b>11.868</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Udskudt skat	4.901.315	4.618
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.901.315</b>	<b>4.618</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	46.187.919	47.813
Deposita	1.116.226	1.047
	<b>47.304.145</b>	<b>48.860</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.633.063	1.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.134	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	467
Skyldig sambeskatningsbidrag	200.354	0
Anden gæld	25.000	85
	<b>1.870.551</b>	<b>2.302</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.174.696</b>	<b>51.162</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>67.659.689</b>	<b>67.648</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.

Egenkapital 1. januar 2016
Overført via resultatdisponering
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>
Overført via resultatdisponering
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>

<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
50.000	422.903	0	472.903
0	16.394.971	0	16.394.971
0	-5.000.000	0	-5.000.000
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
50.000	11.817.874	0	11.867.874
0	1.215.804	500.000	1.715.804
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
50.000	13.033.678	500.000	13.583.678
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Årets resultat	1.715.804	16.395
11 Reguleringer	943.809	-15.113
Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	2.659.613	1.282
12 Ændring i driftskapital	-516.548	-29.593
Pengestrømme fra primær drift	2.143.065	-28.311
Renteindbetalinger m.v.	0	327
Renteudbetalinger m.v.	-459.682	-1.668
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.683.383</b>	<b>-29.652</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-15.777
<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-15.777</b>
Betalt udbytte	0	-5.000
Provenue ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	49.563
Provenue ved optagelse af gæld hos dattervirksomheder	0	466
Afdrag på realkreditlån	-1.742.018	0
Regulering deposita	69.325	1.047
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.672.693</b>	<b>46.076</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>10.690</b>	<b>647</b>
Likvider 1. januar	646.937	0
<b>Likvider 31. december</b>	<b>657.627</b>	<b>647</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Baggesens Vej 27 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indtægtføres i takt med lejeperioden.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationen mv.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

###### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

###### Egenkapital

###### Foreslået 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

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

#### Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

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

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1)	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	572		
Andre finansielle omkostninger	459.682	1.096		
	<u>459.682</u>	<u>1.668</u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	200.354	0		
Årets regulering af udskudt skat	283.773	4.625		
	<u>484.127</u>	<u>4.625</u>		
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>				
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>		
Kostpris 1. januar 2017		45.920.318		
Kostpris 31. december 2017		45.920.318		
Opskrivninger 1. januar 2017		21.079.682		
Opskrivninger 31. december 2017		21.079.682		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>67.000.000</u>		
	2017 kr.	2016 t.kr.		
<b>5 Anpartskapital</b>				
Anpartskapitalen er fordelt således:				
Anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr.	50.000	50		
	<u>50.000</u>	<u>50</u>		
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 3 år.				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	47.820.982	1.633.063	46.187.919	39.644.225
Deposita	1.116.226	0	1.116.226	0
	<u>48.937.208</u>	<u>1.633.063</u>	<u>47.304.145</u>	<u>39.644.225</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	4.617.542	0
Årets udskudte skatter	283.773	4.618
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<u>4.901.315</u>	<u>4.618</u>

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvsbjerg EjendomsInvest A/S, som er administrationselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties indenfor sambeskatningen. Sambeskatningsforholdet blev etableret 28. april 2017.

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 47.821, er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 67.000.

### 10 Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Strandkærvej 5, 8700 Horsens

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>11 Reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	0	-327
Finansielle omkostninger	459.682	1.668
Skat af årets resultat	200.354	0
Udskudt skat	283.773	4.625
Værdireguleringer	0	-21.079
	<u>943.809</u>	<u>-15.113</u>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-747	-1
Ændring i leverandørgæld m.v.	-515.801	-29.592
	<u>-516.548</u>	<u>-29.593</u>