

Erhvervsstyrelsen

LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12/3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter til koncern- og årsregnskabet	24

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Løbjerg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

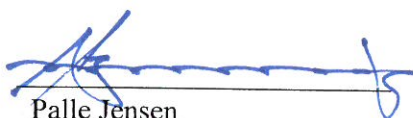
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

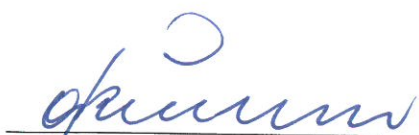
Horsens, den 14. marts 2016

Direktion

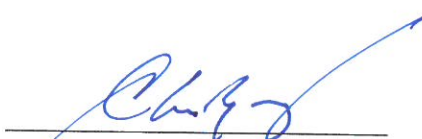


Palle Jensen

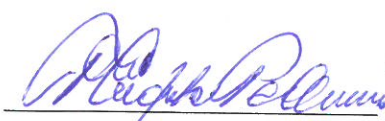
Bestyrelse:




Gert Kristiansen
Formand



Carsten Løbjerg



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomme A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Horsens, den 14. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

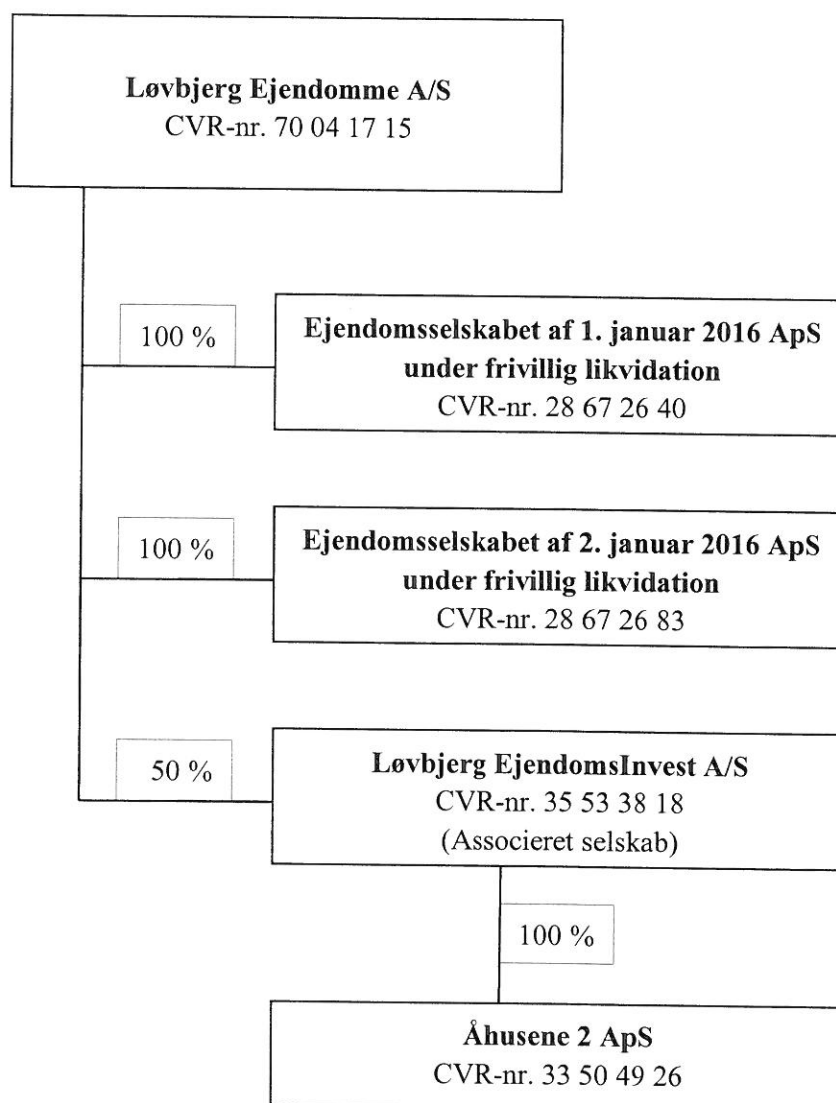


Jens Møller
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50 CVR-nr.: 70 04 17 15 Stiftet: 1. oktober 1982 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løbjerg Poul Steffensen Flemming Mørk Pedersen
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Holst Advokater, Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Strødamvej 46 2100 København Ø
Modervirksomhed	Løbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens

Koncernoversigt



Hoved og nøgletal for koncernen

Koncernens udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2015	2014	2013	2012	2011
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	23.388	23.089	27.158	20.913	26.468
Resultat før finansielle poster	15.035	14.373	13.843	11.825	12.226
Resultat før værdireguleringer	15.158	7.612	6.261	4.503	4.038
Ordinært resultat	11.180	-1.208	6.142	4.511	3.911
Skat af årets resultat	1.394	1.961	-762	-1.129	-980
Årets resultat	12.574	753	5.380	3.382	2.931

Balancesum	401.199	392.666	381.928	371.147	363.685
Virksomhedskapital	15.000	15.000	10.000	10.000	10.000
Egenkapital	154.105	141.532	131.941	126.563	123.181
Udskudt skat	34.162	35.556	37.417	36.653	35.525

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	8.080	7.573	11.637	5.033	9.125
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-8.468	-15.204	-23.903	-797	992
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.226	11.028	18.445	2.420	-684
Pengestrøm i alt	3.614	3.397	6.179	6.656	9.433

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	5	5	5	5
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Overskudsgrad	64,3%	62,3%	51,0%	56,6%	46,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	38,4%	36,0%	34,5%	34,1%	33,8%
Udskudt skats andel af balancesum	8,5%	9,1%	9,7%	9,8%	9,7%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	53,1%	54,9%	55,8%	56,1%	56,5%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	10,3%	5,6%	4,8%	3,6%	3,3%
Egenkapitalforrentning	8,5%	0,6%	4,2%	2,7%	2,4%
Belåningsgrad af koncernens anlægsejendomme	55,4%	56,6%	53,7%	55,9%	55,8%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	838	50	538	338	293
Aktiernes indre værdi	1.027	944	1.319	1.265	1.232
Udbetalt udbytte	-	-	-	-	-

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernen Løvbjerg Ejendomme er en ejendoms- og administrationskoncern med følgende kompetencer:

- Udlejning af såvel private boliger som erhvervslejemål
- Administration
- Projektudvikling

Udvikling i regnskabsåret

I lighed med de seneste år er det valgt at fokusere på optimering af den nuværende ejendomsportefølje. Optimeringen sker dels ved løbende fokus på graden af udlejning dels ved løbende at tilpasse og eventuelt udvide bygningsmassen i den bestående ejendomsportefølje.

Egentlig udvidelse af aktiviteten indenfor udlejning af fast ejendom foretages via det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

I 2015 er det valgt at overdrage den resterende del af de ejerlejligheder, der oprindeligt blev opført med henblik på salg, men som i dag fuldt ud er udlejede, fra datterselskaberne til moderselskabet Løvbjerg Ejendomme A/S. Der er herefter ikke længere egentlig aktivitet i dattervirksomhederne.

Der er i 2015, inklusiv ovennævnte overdragelse af ejerlejligheder, investeret tkr. 30.487, i selskabets investeringsejendomme. Heraf kan tkr. 29.019 henføres til førnævnte ejerlejligheders overgang fra klassifikationen som ejerlejligheder til salg til klassifikationen som investeringsejendomme.

I koncernen Løvbjerg Ejendomme ejes 16 udlejningsejendomme med i alt 51 lejemål. Det samlede areal er på 23.275 kvm., hvoraf 2.541 kvm. er boliger.

Koncernens investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model, hvilket er beskrevet yderligere i anvendt regnskabspraksis samt nedenfor. Særlige forhold vedrørende pt. opsagte lejemål, omkostninger til istandsættelse af tomme lejemål, ændrede markedslejeniveauer samt individuelle tilpasninger af afkastsatserne for de enkelte investeringsejendomme, har for 2015 resulteret i en negativ værdiregulering på netto tkr. 3.978. Efter skat, har værdireguleringen påvirket resultatopgørelsen negativt med tkr. 3.103.

Det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S blev etableret i 2013. Selskabet blev stiftet i samarbejde med Løvbjerg Invest ApS. Med henblik på understøttelse af Løvbjerg EjendomsInvest A/S' fortsatte vækst indenfor investeringer i udlejningsejendomme til brug for dels erhverv, dels boliger, har de to ejerselskaber i 2015 udvidet selskabskapitalen i Løvbjerg EjendomsInvest A/S. Løvbjerg Ejendomme A/S har i denne forbindelse lavet et kontant indskud på tkr. 5.000. Til understøttelse af det associerede selskabs aktivitetsudvidelse er der desuden etableret et forrentet aftalelån. Aftalelånet forfalder til indfrielse i foråret 2016.

Ledelsesberetning

Det økonomiske resultat

Koncernens samlede bruttofortjeneste for 2015 blev på tkr. 21.524 mod tkr. 20.807 året før.

Resultat før værdireguleringer og skat for 2015 blev på tkr. 15.158 mod tkr. 7.612 året før.

Det ordinære resultat før skat blev et overskud på tkr. 11.180 mod et underskud på tkr. 1.208 året før.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 12.574 mod tkr. 753 året før.

De samlede aktiver andrager tkr. 401.199, hvilket er en stigning på tkr. 8.533 i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til kapitalandelen i det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

Koncernens egenkapital udgør, pr. 31. december 2015, tkr. 154.105, svarende til en soliditetsgrad på 38,4 %.

Koncernens egenkapital primo 2015 er forøget med tkr. 297 som følge af den revurderede praksis i relation til hensættelser til udvendig vedligeholdelse af koncernens investeringsejendomme, og som er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 34.162 imod tkr. 35.556 året før. Som en konsekvens af at det politisk er besluttet at nedsætte selskabsskatteprocenten, er der i regnskabsåret 2015 indtægtsført tkr. 2.329 vedrørende udskudte skatter.

Pengestrømme

Der er for 2015 opgjort positive pengestrømme fra koncernens drift på tkr. 8.080 tkr., hvilket er tkr. 507 mere end opgjort for 2014. Forbedringen skyldes bl.a. den i 2014 gennemførte butiksudvidelse af investeringsejendommen i Næsby, Odense.

I 2015 er der gennemført investeringer for i alt tkr. 8.468. Indskud i og ændring af udlån til Løvbjerg EjendomsInvest A/S udgør netto tkr. 7.000 heraf. Den resterende del kan henføres til nettoinvesteringer i fast ejendom.

I 2015 er der hjemtaget realkreditlån for tkr. 24.776 tkr. Hjemtagelserne er alle foretaget i forbindelse med omlægninger af eksisterende realkreditlån.

De samlede nettopengestrømme kan for 2014 opgøres til tkr. -3.614, og koncernens likvide indestående, der primo regnskabsåret 2015 udgjorde tkr. 4.481, kan 31. december 2015 opgøres til tkr. 867.

Til bedømmelse af koncernens økonomiske stilling og resultat henvises i øvrigt til koncernregnskabet og årsregnskabet.

Ledelsesberetning

Risikofaktorer

Driftsrisici:

Koncernen Løvsbjerg Ejendomme's forretningsområder består i udvikling af ejendomsinvesteringsprojekter samt udvikling af de dertil indkøbte ejendomme. De indkøbte ejendomme skønnes at have en beliggenhed og en beskaffenhed, der gør dem omsættelige.

Valutarisici:

Koncernen Løvsbjerg Ejendomme har ikke indgået forpligtelser i udenlandsk valuta.

Renterisici:

Da den rentebærende nettogæld udgør et væsentligt beløb, vil ændringer i renteniveauet have en direkte effekt på indtjeningen. Som en naturlig følge heraf foretages der løbende vurderinger af gældsforpligtelses sammensætning. Når bortses fra sammensætningen af fast- og variabelt forrentede gældsforpligtelser har koncernen Løvsbjerg Ejendomme ved afslutningen af årsrapporten ikke indgået rentedispositioner til afdækning af renterisici.

Kreditrisici:

I større transaktioner sikres pengestrømmen ved aftaleindgåelse, hvorfor der ikke knytter sig kreditrisici til disse. Der er udelukkende mindre risici, primært vedrørende huslejeindbetalinger.

Ejendommenes værdi:

Nedenstående tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommenes værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der er udførligt beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocenter og værdier ultimo regnskabsåret for perioden 1. januar – 31. december 2015, der er opgjort som et vægtet gennemsnit af koncernens investeringsejendomme.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at koncernens ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre fald i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 kan det gennemsnitlige afkast af koncernen Løvsbjerg Ejendomme's ejendomme, der i overvejende grad består af erhvervsudlejningsejendomme, beregnes til 6,28 %.

De beregnede gennemsnitlige afkastsatser for de seneste fem år kan skitseres således:

1/1 - 31/12 2015	1/1 - 31/12 2014	1/1 - 31/12 2013	1/1 - 31/12 2012	1/1 - 31/12 2011
6,28%	6,53%	6,60%	6,49%	6,40%

Når afkastsatsen som gennemsnit falder, skyldes dette alene at der nu indgår en større andel af boliglejemål i porteføljen af investeringsejendomme. Der er således ingen af investeringsejendommene, der isoleret set, i 2015 er værdiansat til en lavere afkastsats end i 2014.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er nedenstående tabel medtaget.

Ledelsesberetning

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 12.909 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 14.474 tkr.

Investeringsejendomme				Basis			
Bolig- og erhvervsudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,03	6,78	6,53	6,28	6,03	5,78	5,53
Ændring i dagsværdi	-36.398	-25.087	-12.909	0	14.474	29.942	46.809
Dagsværdi	310.069	321.380	333.558	346.467	360.941	376.409	393.276
Balancesum	364.801	376.112	388.290	401.199	415.673	431.141	448.008
Egenkapital	125.715	134.537	144.036	154.105	165.395	177.460	190.616
Soliditet	34,5%	35,8%	37,1%	38,4%	39,8%	41,2%	42,5%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

For næstkommende regnskabsår forventes et tilfredsstillende overskud, ligesom der igen forventes en positiv udvikling af koncernens likviditet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

I lighed med sidste år er det tilvalgt, med enkelte undtagelser, at aflægge årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for perioden 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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 i selskabet 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 indtægtsførelse 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. 102, ligesom der er udgiftsført yderligere omkostninger til udvendig vedligeholdelse af selskabets ejendomme for tkr. 10. Årets resultat før skat er netto påvirket positivt med tkr. 92 som følge af revurderingen. 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. 283.

Sammenligningstillene for 2014 for både modervirksomheden og koncernen er tilpasset ovennævnte revurdering. For 2014 er resultatet før skat negativt påvirket med tkr. 55 som følge af revurderingen. Der er ikke foretaget tilpasning af regnskabstillene for 2011 – 2013 i hovednøgletaloversigten.

Bortset fra ovennævnte er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Løvbjerg Ejendomme A/S samt dattervirksomheder, hvori Løvbjerg Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminerings af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandel i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af aktiver, salg af serviceydelser samt salg af handelsvarer i dattervirksomhederne indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer, hjælpematerialer og ekstern assistance, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Endvidere indregnes udviklingsomkostninger vedrørende ejendomsprojekter, der ikke opfylder kriterierne for aktivering ligeledes under vareforbruget.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

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.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, låneomkostninger, kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, udbytteindkomst samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Løvsbjerg Ejendomme 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

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

Domicilejendomme og ubebyggede grunde:

Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid, der er vurderet at være 30 – 50 år.

De samlede afskrivninger for materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Investeringsjendomme:

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. Hvor der måtte være opsagte lejemål indregnes alene forsigtigt skønnede lejeindtægter. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

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

Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsjendomme" som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Inventar og driftsmateriel:

Inventar m.v. udgiftsføres over driften.

Værdiforringelse:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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 Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejerlejligheder til salg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsprisen af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen indeholder omkostninger vedrørende projekterne samt direkte henførbare renter.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger, samt omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital – Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Løvbjerg Ejendomme A/S som administrationselskab 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

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens og modervirksomhedens 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 koncernens og modervirksomhedens 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 nøgletalsoversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

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

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Udskudt skats andel af balancesum	=	$\frac{\text{Udskudt skat ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Fremmedkapitalens andel af balancesum	=	$\frac{\text{Gældsforpligtelser ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforr. før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat og værdireg.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad af koncernens ejendomme	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld ultimo} \times 100}{\text{Ejendommenes værdi ultimo (anlægaktiver)}}$
Resultat pr. aktie (nom. 500 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
			tkr.		tkr.
Lejeindtægter		21.640.713	21.816	20.736.287	20.631
Service og administrationsindtægter		1.746.915	1.273	1.865.192	1.429
Nettoomsætning		23.387.628	23.089	22.601.479	22.060
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.863.879	-2.282	-2.000.817	-2.025
Bruttofortjeneste		21.523.749	20.807	20.600.662	20.035
Personaleomkostninger	1	-5.199.198	-5.238	-5.199.198	-5.238
Eksterne omkostninger		-1.230.328	-1.347	-1.194.138	-1.276
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	151	-59.268	151
Resultat før finansielle poster		15.034.955	14.373	14.148.058	13.672
Resultat efter skat i dattervirksomheder		0	0	299.134	198
Resultat efter skat i associeret virksomhed		7.201.301	647	7.201.301	647
Finansielle indtægter	3	14.631	204	347.607	389
Finansielle omkostninger	4	-7.092.779	-7.612	-6.929.912	-7.360
Resultat før værdireguleringer		15.158.108	7.612	15.066.188	7.546
Værdiregulering af investeringsejendomme		-3.978.308	-8.820	-3.978.308	-8.820
Resultat før skat		11.179.800	-1.208	11.087.880	-1.274
Skat	5	1.393.894	1.961	1.485.814	2.027
Årets resultat		12.573.694	753	12.573.694	753
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	0	0
Nettopskrivning efter den indre værdis metode		7.201.301	647	7.201.301	647
Overført resultat		5.372.393	106	5.372.393	106
		12.573.694	753	12.573.694	753

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
			tkr.		tkr.
Ejendomme	6	372.119.026	345.669	372.119.026	345.669
Materielle anlægsaktiver		372.119.026	345.669	372.119.026	345.669
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	1.105.571	6.306
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	25.396.918	13.196	25.396.918	13.196
Finansielle anlægsaktiver		25.396.918	13.196	26.502.489	19.502
Anlægsaktiver		397.515.944	358.865	398.621.515	365.171
Ejerlejligheder		0	29.019	0	0
Varebeholdninger		0	29.019	0	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		207.665	118	214.208	134
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.000.000	0	2.082.791	8.847
Andre tilgodehavender		265.725	122	265.725	122
Periodeafgrænsningsposter		1.248	61	1.248	61
Tilgodehavender		2.474.638	301	2.563.972	9.164
Likvide beholdninger		1.208.243	4.481	165	4.034
Omsætningsaktiver		3.682.881	33.801	2.564.137	13.198
Aktiver		401.198.825	392.666	401.185.652	378.369

Balance 31. december 2015

Passiver

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	tkr.		tkr.	
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000	15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode	7.896.918	696	7.896.918	696
Overført resultat	131.208.533	125.836	131.208.533	125.836
Egenkapital	154.105.451	141.532	154.105.451	141.532
Hensættelser til udskudt skat	9 34.161.854	35.556	34.161.854	35.582
Hensatte forpligtelser	34.161.854	35.556	34.161.854	35.582
Gæld til realkreditinstitutter	203.035.744	205.505	203.035.744	191.988
Deposita og forudbetalt leje	2.748.912	3.021	2.748.912	2.474
Langfristede gældsforpligtelser	205.784.656	208.526	205.784.656	194.462
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10 3.301.943	3.787	3.301.943	3.697
Kreditinstitutter	341.120	0	341.120	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.600	102	87.600	100
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	16.826	0
Anden gæld	3.402.614	3.161	3.372.615	2.994
Periodeafgrænsningsposter	13.587	2	13.587	2
Kortfristede gældsforpligtelser	7.146.864	7.052	7.133.691	6.793
Gældsforpligtelser	212.931.520	215.578	212.918.347	201.255
Passiver	401.198.825	392.666	401.185.652	378.369
Leasingforpligtelser	11			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12			
Eventualforpligtelser	13			
Nærtstående parter	14			

Egenkapitalopgørelse 31. december 2015

	Koncern			I alt
	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	
Egenkapital 1. januar 2014	10.000.000	35.816	121.904.509	131.940.325
Kapitalforhøjelse	5.000.000		3.500.000	8.500.000
Årets resultat 2014		646.541	148.356	794.897
Egenkapital 31. december 2014	15.000.000	682.357	125.552.865	141.235.222
Korrektioner til egenkapital hos kapitalandele		13.260		13.260
Korrektioner til egenkapital primo			283.275	283.275
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	15.000.000	695.617	125.836.140	141.531.757
Årets resultat 2015		7.201.301	5.372.393	12.573.694
Egenkapital 31. december 2015	15.000.000	7.896.918	131.208.533	154.105.451

	Modervirksomhed			I alt
	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	
Egenkapital 1. januar 2014	10.000.000	35.816	121.904.509	131.940.325
Kapitalforhøjelse	5.000.000		3.500.000	8.500.000
Årets resultat 2014		646.541	148.356	794.897
Egenkapital 31. december 2014	15.000.000	682.357	125.552.865	141.235.222
Korrektioner til egenkapital primo, hos kapitalandele		13.260		13.260
Korrektioner til egenkapital primo			283.275	283.275
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	15.000.000	695.617	125.836.140	141.531.757
Årets resultat 2015		7.201.301	5.372.393	12.573.694
Egenkapital 31. december 2015	15.000.000	7.896.918	131.208.533	154.105.451

	Modervirksomhed	
	2015	2014
		tkr.
Aktiekapitalen fordeles således:		
10 stk. aktier á 50 tkr.	0	500
1 stk. aktier á 500 tkr.	0	500
9 stk. aktier á 1.000 tkr.	0	9.000
15.000 stk. aktier á 1 tkr.	15.000.000	0
	15.000.000	10.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
		tkr.		tkr.	
Årets resultat før skat		11.179.800	-1.208	11.087.880	-1.274
Reguleringer	15	3.914.423	15.430	3.119.446	14.795
Ændring i driftskapital	16	64.432	847	212.535	937
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		15.158.655	15.069	14.419.861	14.458
Renteindbetalinger og lignende		14.631	116	347.607	301
Renteudbetalinger og lignende		-7.092.779	-7.612	-6.929.912	-7.360
Pengestrømme fra ordinær drift		8.080.507	7.573	7.837.556	7.399
Betalt selskabsskat		0	0	46.624	-70
Pengestrømme fra driftsaktivitet		8.080.507	7.573	7.884.180	7.329
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.467.843	-14.414	-30.487.111	-14.414
Køb af finansielle anlægsaktiver		-5.000.000	-5.000	-5.000.000	-5.000
Salg af materielle anlægsaktiver		0	210	0	210
Modtaget udbytte fra kapitalandele		0	0	5.500.000	0
Ændring i aftaleudlån		-2.000.000	4.000	6.800.000	4.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-8.467.843	-15.204	-23.187.111	-15.204
Kapitaludvidelse		0	8.500	0	8.500
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-27.729.940	-41.720	-27.661.638	-41.632
Ændring i deposita		-272.315	48	274.940	107
Skyldig købesum mv. ved køb af investeringsejendom		0	-10.653	0	-10.653
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		24.776.000	54.853	38.314.641	54.853
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.226.255	11.028	10.927.943	11.175
Årets likviditetsvirkning		-3.613.591	3.397	-4.374.988	3.300
Likvider 1. januar 2015		4.480.714	1.084	4.034.033	734
Likvider 31. december 2015		867.123	4.481	-340.955	4.034
Der kan specificeres således:					
Likvide midler		1.208.243	4.481	165	4.034
Kreditinstitutter		-341.120	0	-341.120	0
		867.123	4.481	-340.955	4.034
Kortfristede kreditfaciliteter		5.000.000	18.000	5.000.000	5.000
Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning		5.867.123	22.481	4.659.045	9.034

Noter til koncern og årsregnskabet

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	tkr.		tkr.	
1 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	4.458.204	4.478	4.458.204	4.478
Pensioner	712.253	723	712.253	723
Andre omkostninger til social sikring	28.741	37	28.741	37
	5.199.198	5.238	5.199.198	5.238
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	5	4	5
2 Afskrivninger				
Afskrivninger ejendomme	59.268	59	59.268	59
Fortjeneste ved salg af driftsmidler	0	-210	0	-210
	59.268	-151	59.268	-151
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.734	106	151.954	291
Andre finansielle indtægter	897	98	195.653	98
	14.631	204	347.607	389
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	7.092.779	7.612	6.929.912	7.360
	7.092.779	7.612	6.929.912	7.360
5 Skat				
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	-2.329.217	-1.510	-2.329.217	-1.510
Regulering af udskudt skat	935.323	-451	909.368	-470
Skatterefusion som følge af sambeskatning	0	0	-65.965	-47
	-1.393.894	-1.961	-1.485.814	-2.027
Betalt skat i årets løb	0	0	-46.624	70

Noter til koncern og årsregnskabet

	Moder-		
	Koncern	virksomhed	
6 Ejendomme			
Kostpris 1. januar 2015	262.329.887	262.329.887	
Årets tilgang	30.487.111	30.487.111	
Kostpris 31. december 2015	292.816.998	292.816.998	
Værdireguleringer 1. januar 2015	83.958.548	83.958.548	
Årets regulering	-3.978.309	-3.978.309	
Værdireguleringer 31. december 2015	79.980.239	79.980.239	
Afskrivninger 1. januar 2015	618.943	618.943	
Årets afskrivninger	59.268	59.268	
Afskrivninger 31. december 2015	678.211	678.211	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	372.119.026	372.119.026	
Af værdien pr. 31. december 2015 udgør investeringsejendomme	346.467.080	346.467.080	
	Modervirksomhed		
	2015	2014	
		tkr.	
7 Kapitalandele i dattervirksomhed			
Kostpris 1. januar og 31. december 2015	12.250.000	12.250	
Reguleringer 1. januar 2015	-5.943.563	-6.142	
Modtaget udbytte	-5.500.000	0	
Årets resultat	299.134	198	
Reguleringer 31. december 2015	-11.144.429	-5.944	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.105.571	6.306	
Dattervirksomheder	Hjemsted	Land	Ejerandel i procent
Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS u. f. likvidation	Horsens	Danmark	100
Ejendomsselskabet af 2. januar 2016 ApS u. f. likvidation	Horsens	Danmark	100
	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS u. f. likvidation	250.000	615.909	227.968
Ejendomsselskabet af 2. januar 2016 ApS u. f. likvidation	250.000	489.662	71.166
	500.000	1.105.571	299.134

Noter til koncern og årsregnskabet

	Koncern	Moder- virksomhed
	2015	2015
8 Kapitalandele i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	12.500.000	12.500.000
Årets tilgang	5.000.000	5.000.000
Kostpris 31. december 2015	17.500.000	17.500.000
Reguleringer 1. januar 2015	682.357	682.357
Kapitalreguleringer primo	13.260	13.260
Korrigerede reguleringer 1. januar 2015	695.617	695.617
Årets resultat	7.201.301	7.201.301
Reguleringer 31. december 2015	7.896.918	7.896.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	25.396.918	25.396.918

Associeret virksomhed	Hjemsted	Land	Ejerandel i procent
Løvbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	Danmark	50
	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Løvbjerg EjendomsInvest A/S	7.000.000	50.793.835	14.402.602
	7.000.000	50.793.835	14.402.602

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	tkr.		tkr.	
9 Hensættelse til udskudt skat				
Saldo 1. januar 2015	35.468.729	37.554	35.494.684	37.599
Korrektion til saldo 1. januar 2015	87.019	-37	87.019	-37
Korrigeret saldo 1. januar 2015	35.555.748	37.517	35.581.703	37.562
Årets udskudte skatter	-1.393.894	-1.961	-1.419.849	-1.980
	34.161.854	35.556	34.161.854	35.582

Noter til koncern og årsregnskabet

	Koncern		
	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.301.943	203.035.744	164.927.534
Deposita og forudbetalt leje	0	2.748.912	0
	3.301.943	205.784.656	164.927.534

	Modervirksomhed		
	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.301.943	203.035.744	164.927.534
Deposita og forudbetalt leje	0	2.748.912	0
	3.301.943	205.784.656	164.927.534

11 Leasingforpligtelser

Løvbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig ydelse på tkr. 285. Leasingkontrakterne har restløbetider på 7 og 20 måneder, med en samlet nominel restleasingydelse på tkr. 337.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 206.338, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2015, tkr. 355.408.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er afgivet sikkerhed i ejerpantebreve og skadesløsbreve, nom. store tkr. 107.550 er tinglyst i ejendomme med en bogført værdi på tkr. 200.285.

Løvbjerg Ejendomme A/S har afgivet prorata selvskyldnerkaution for Løvbjerg EjendomsInvest A/S' engagement med Danske Bank. Løvbjerg EjendomsInvest A/S' engagement med Danske Bank udgør pr. 31. december 2015 netto en gæld tkr. 10.774.

Det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S, og dette selskabs datterselskab har ved hjemtagelse af realkreditlån afgivet en ejerskabserklæring. Erklæringerne kan begrænse selskabernes allerede etablerede realkreditfinansiering ved eventuelle væsentlige ændringer i ejerkredsen.

13 Eventualforpligtelser

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

Løvbjerg Ejendomme A/S er part i en lejeretssag vedrørende et af selskabets erhvervslejemål. Lejeretssagen er anlagt af lejer. Det er vurderingen at udfaldet af sagen ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske forhold, ud over hvad der allerede er indarbejdet i årsrapporten.

Noter til koncern og årsregnskabet

		Grundlag			
14	Nærtstående parter				
	Bestemmende indflydelse				
	Løbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens CVR-nr. 25 87 76 16	Hovedaktionær			
	Ejerforhold				
	Følgende aktionærer er optaget i modervirksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen: Løbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens				
		Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
			tkr.		tkr.
15	Reguleringer				
	Finansielle poster	7.078.148	7.408	6.582.305	6.971
	Værdireguleringer ejendomme	3.978.308	8.820	3.978.308	8.820
	Resultat i dattervirksomheder	0	0	-299.134	-198
	Resultat i associeret virksomhed	-7.201.301	-647	-7.201.301	-647
	Årets afskrivninger	59.268	-151	59.268	-151
		3.914.423	15.430	3.119.446	14.795
16	Ændring i driftskapital				
	Ændringer, tilgodehavender	-173.840	-60	-164.240	-62
	Ændringer, anden gæld	238.272	907	376.775	999
		64.432	847	212.535	937