

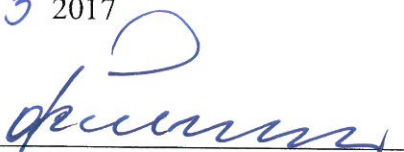
**LØVBJERG EJENDOMME A/S**

CVR-nr. 70 04 17 15

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2016

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



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter til koncern- og årsregnskabet	23

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Løvbjerg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

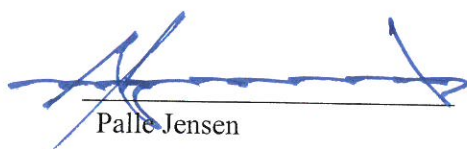
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. marts 2017

### Direktion



Palle Jensen

### Bestyrelse:



Gert Kristiansen  
Formand



Carsten Løvbjerg



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kapitalejerne i Løvsbjerg Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Løvsbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for 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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 10. marts 2017

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

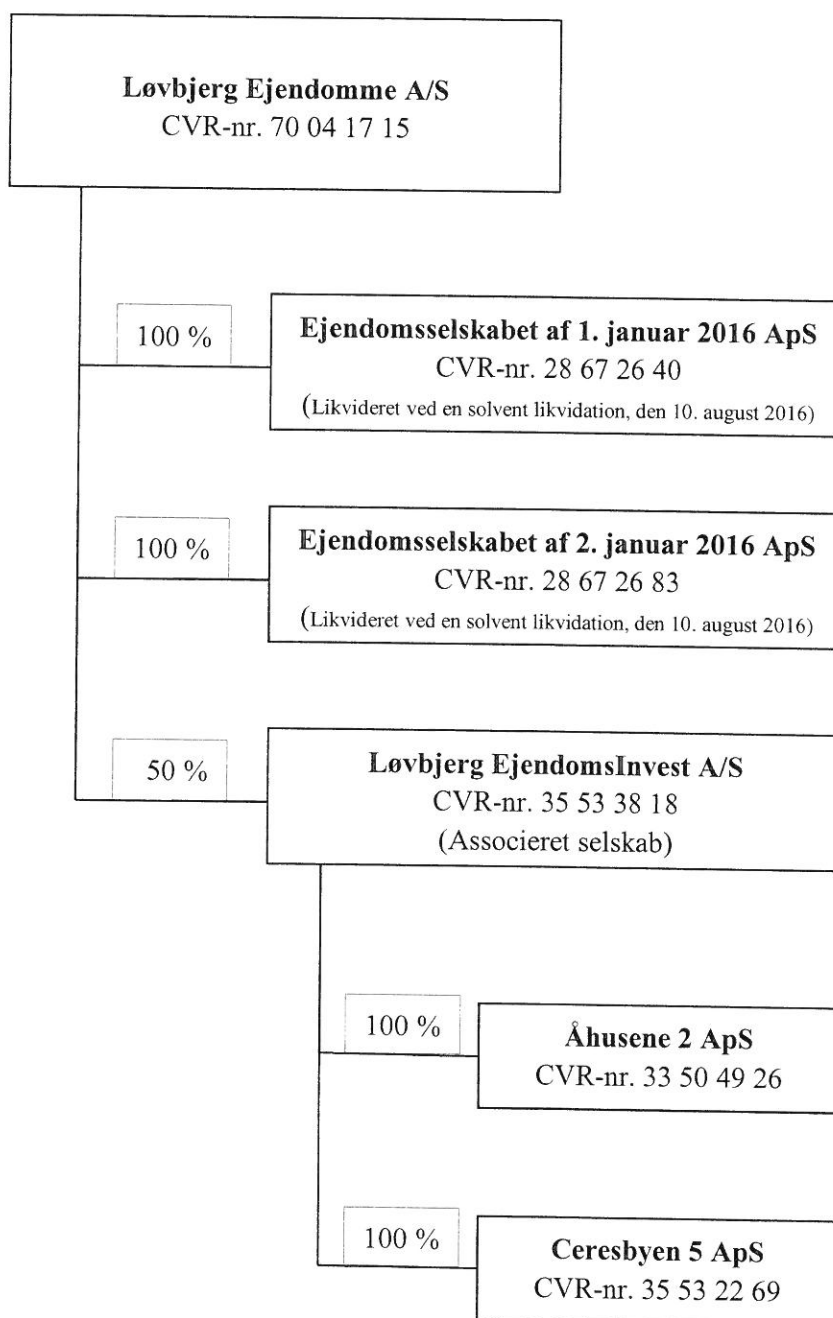
  
Jens Møller  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løvsbjerg 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
<b>Bestyrelse</b>	Gert Kristiansen (formand) Carsten Løvsbjerg Poul Steffensen Flemming Mørk Pedersen
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Løvsbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens



## Koncernoversigt



## Hoved og nøgletal for koncernen

Koncernens udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2016	2015	2014	2013	2012
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	24.021	23.388	23.089	27.158	20.913
Resultat før finansielle poster	15.139	15.036	14.373	13.843	11.825
Resultat før værdireguleringer	10.763	15.158	7.612	6.261	4.503
Ordinært resultat	10.945	11.180	-1.208	6.142	4.511
Skat af årets resultat	-1.883	1.394	1.961	-762	-1.129
<b>Årets resultat</b>	<b>9.062</b>	<b>12.574</b>	<b>753</b>	<b>5.380</b>	<b>3.382</b>

Balancesum	413.652	401.199	392.666	381.928	371.147
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	10.000	10.000
<b>Egenkapital</b>	<b>163.167</b>	<b>154.105</b>	<b>141.532</b>	<b>131.941</b>	<b>126.563</b>
Udskudt skat	35.994	34.162	35.556	37.417	36.653

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	8.522	8.080	7.573	11.637	5.033
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-3.517	-8.468	-15.204	-23.903	-797
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-4.076	-3.226	11.028	18.445	2.420
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>929</b>	<b>-3.614</b>	<b>3.397</b>	<b>6.179</b>	<b>6.656</b>

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

### Nøgletal

Overskudsgrad	63,0%	64,3%	62,3%	51,0%	56,6%
Egenkapitalandel (soliditet)	39,4%	38,4%	36,0%	34,5%	34,1%
Udskudt skats andel af balancesum	8,7%	8,5%	9,1%	9,7%	9,8%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	51,9%	53,1%	54,9%	55,8%	56,1%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	6,8%	10,3%	5,6%	4,8%	3,6%
Egenkapitalforrentning	5,7%	8,5%	0,6%	4,2%	2,7%
Belåningsgrad af koncernens anlægsejendomme	55,1%	55,4%	56,6%	53,7%	55,9%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	604	838	50	538	338
Aktiernes indre værdi	1.088	1.027	944	1.319	1.265
Udbetalt og foreslået udbytte	1.000	-	-	-	-

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



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernen Løvsbjerg 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.

Som en del af optimeringen og tilpasningen af ejendomsporteføljen er der investeret, tkr. 7.825, i en udvidelse af en af selskabets udlejede investeringsejendomme. Udvidelsen blev taget i brug i juni 2016.

Ligeledes som en del af tilpasningen af ejendomsporteføljen, er der i 2016 solgt 2 parcelhuse, der frem til i år begge har været udlejede.

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

I 2015 blev i alt 11 ejerlejligheder købt af selskabets datterselskaber, hvorefter egentlig erhvervmæssig aktivitet i datterselskaberne ophørte. I naturlig forlængelse heraf blev datterselskaberne ved en solvent likvidation lukket ned pr. 10. august 2016. Efter likvidationerne eksisterer der ikke længere i regnskabsmæssig forstand nogen koncern.

I koncernen Løvsbjerg Ejendomme ejes 14 udlejningsejendomme med i alt 50 lejemål. Det samlede areal er på 23.249 kvm., hvoraf 2.285 kvm. er boliger.

## Ledelsesberetning

### Det økonomiske resultat

Koncernens samlede bruttofortjeneste for 2016 blev på tkr. 21.767 mod tkr. 21.524 året før.

Resultat før værdireguleringer og skat for 2016 blev på tkr. 10.763 mod tkr. 15.158 året før. Reduktionen kan primært henføres til resultat af kapitalandele i det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

Det ordinære resultat før skat blev et overskud på tkr. 10.945 mod tkr. 11.180 året før.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 9.062 mod tkr. 12.574 året før.

De samlede aktiver andrager tkr. 413.652, hvilket er en stigning på tkr. 12.453 i forhold til året før.

Koncernens egenkapital udgør, pr. 31. december 2016, tkr. 163.167, svarende til en soliditetsgrad på 39,4 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 35.994 imod tkr. 34.162 året før.

### Pengestrømme

Der er for 2016 opgjort positive pengestrømme fra koncernens drift på tkr. 8.522 tkr., hvilket er tkr. 442 mere end opgjort for 2015. Forbedringen skyldes bl.a. forøgede lejeindtægter som følge af den i 2015 gennemførte butiksudvidelse af investeringsejendommen i Stoholm.

I 2016 er der gennemført investeringer for i alt tkr. 3.517. Indskud i og ændring af udlån til Løvbjerg EjendomsInvest A/S udgør netto en positiv pengestrøm på tkr. 2.000 heraf. Den resterende del kan henføres til nettoinvesteringer i fast ejendom.

I 2016 er der hjemtaget realkreditlån for tkr. 72.825 tkr. I forbindelse med den tidligere nævnte butiksudvidelse i Stoholm, er der hjemtaget et realkreditlån stort tkr. 6.043. Bortset herfra er alle hjemtagelserne foretaget i forbindelse med omlægninger af eksisterende realkreditlån.

De samlede nettopengestrømme kan for 2016 opgøres til tkr. 929, og koncernens likvide indestående, der primo regnskabsåret 2016 udgjorde tkr. 867, kan 31. december 2016 opgøres til tkr. 1.796.

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

## Ledelsesberetning

### Risikofaktorer

#### Driftsrisici:

Koncernen Løvbjerg Ejendommers 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 Løvbjerg 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 gældsforpligtelsernes sammensætning. Når bortses fra sammensætningen af fast- og variabelt forrentede gældsforpligtelser har koncernen Løvbjerg 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 investeringsejendommenes 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 2016, 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 2016 kan det gennemsnitlige afkast af koncernen Løvbjerg Ejendommers 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 2016	1/1 - 31/12 2015	1/1 - 31/12 2014	1/1 - 31/12 2013	1/1 - 31/12 2012
6,28%	6,28%	6,53%	6,60%	6,49%

Når afkastsatsen som gennemsnit faldt fra 2014 til 2015 var dette begrundet i at der fra og med 2015 indgår en større andel af boliglejemål i porteføljen af investeringsejendomme.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende 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 13.159 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 15.208 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	-37.492	-25.774	-13.159	0	15.208	31.230	48.700
Dagsværdi	320.568	332.286	344.901	358.060	373.268	389.290	406.760
Balancesum	376.160	387.878	400.493	413.652	428.860	444.882	462.352
Egenkapital	133.923	143.063	152.903	163.167	175.029	187.526	201.153
Soliditet	35,6%	36,9%	38,2%	39,4%	40,8%	42,2%	43,5%

### 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

Årsrapporten for Løvsbjerg Ejendomme A/S for 2016 er, i lighed med sidste år, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Løvsbjerg Ejendomme A/S samt dattervirksomheder, hvori Løvsbjerg 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Løvbjerg 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

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. 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 investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme" 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme 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 Ejendomme A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser 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 nøgletaloversigt

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

De i hoved- og nøgletaloversigten 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 2016

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
			tkr.		tkr.
Lejeindtægter		21.552.379	21.641	21.552.379	20.736
Service og administrationsindtægter		2.468.131	1.747	2.492.013	1.865
<b>Nettoomsætning</b>		<b>24.020.510</b>	<b>23.388</b>	<b>24.044.392</b>	<b>22.601</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.253.300	-1.864	-2.253.300	-2.001
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>21.767.210</b>	<b>21.524</b>	<b>21.791.092</b>	<b>20.600</b>
Personaleomkostninger	1	-5.345.315	-5.199	-5.345.315	-5.199
Eksterne omkostninger		-1.223.557	-1.230	-1.183.557	-1.194
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-59	-59.268	-59
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.139.070</b>	<b>15.036</b>	<b>15.202.952</b>	<b>14.148</b>
Resultat efter skat i dattervirksomheder		0	0	-54.229	299
Resultat efter skat i associeret virksomhed		2.308.345	7.201	2.308.345	7.201
Finansielle indtægter	3	155.856	15	155.856	348
Finansielle omkostninger	4	-6.840.596	-7.094	-6.840.596	-6.930
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>10.762.675</b>	<b>15.158</b>	<b>10.772.328</b>	<b>15.066</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		-8.041	-3.978	-8.041	-3.978
Gevinst ved salg af ejendomme	5	189.876	0	189.876	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.944.510</b>	<b>11.180</b>	<b>10.954.163</b>	<b>11.088</b>
Skat	6	-1.882.641	1.394	-1.892.294	1.486
<b>Årets resultat</b>		<b>9.061.869</b>	<b>12.574</b>	<b>9.061.869</b>	<b>12.574</b>

### Resultatdisponering

#### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0	1.000.000	0
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.308.345	7.201	2.308.345	7.201
Overført resultat	5.753.524	5.373	5.753.524	5.373
	<b>9.061.869</b>	<b>12.574</b>	<b>9.061.869</b>	<b>12.574</b>

## Balance 31. december 2016

### Aktiver

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
			tkr.		tkr.
Ejendomme	7	377.758.206	372.119	377.758.206	372.119
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>377.758.206</b>	<b>372.119</b>	<b>377.758.206</b>	<b>372.119</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	0	1.106
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	27.705.262	25.397	27.705.262	25.397
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.705.262</b>	<b>25.397</b>	<b>27.705.262</b>	<b>26.503</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>405.463.468</b>	<b>397.516</b>	<b>405.463.468</b>	<b>398.622</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		279.060	208	279.060	214
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.000	0	2.083
Andre tilgodehavender		6.113.525	266	6.113.525	266
Periodeafgrænsningsposter		0	1	0	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.392.585</b>	<b>2.475</b>	<b>6.392.585</b>	<b>2.564</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.796.316</b>	<b>1.208</b>	<b>1.796.316</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.188.901</b>	<b>3.683</b>	<b>8.188.901</b>	<b>2.564</b>
<b>Aktiver</b>		<b>413.652.369</b>	<b>401.199</b>	<b>413.652.369</b>	<b>401.186</b>

## Balance 31. december 2016

### Passiver

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015 tkr.	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000	15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode	10.205.262	7.897	10.205.262	7.897
Overført resultat	136.962.058	131.208	136.962.058	131.208
Foreslået udbytte	1.000.000	0	1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>163.167.320</b>	<b>154.105</b>	<b>163.167.320</b>	<b>154.105</b>
Hensættelser til udskudt skat	10 35.993.631	34.162	35.993.631	34.162
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>35.993.631</b>	<b>34.162</b>	<b>35.993.631</b>	<b>34.162</b>
Gæld til realkreditinstitutter	201.650.886	203.036	201.650.886	203.036
Deposita og forudbetalt leje	2.696.541	2.749	2.696.541	2.749
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>204.347.427</b>	<b>205.785</b>	<b>204.347.427</b>	<b>205.785</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11 6.594.856	3.302	6.594.856	3.302
Kreditinstitutter	0	341	0	341
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.117	87	181.117	87
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	17
Selskabsskat	50.864	0	50.864	0
Anden gæld	3.317.154	3.403	3.317.154	3.373
Periodeafgrænsningsposter	0	14	0	14
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.143.991</b>	<b>7.147</b>	<b>10.143.991</b>	<b>7.134</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>214.491.418</b>	<b>212.932</b>	<b>214.491.418</b>	<b>212.919</b>
<b>Passiver</b>	<b>413.652.369</b>	<b>401.199</b>	<b>413.652.369</b>	<b>401.186</b>
Leasingforpligtelser	12			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13			
Eventualforpligtelser	14			
Nærtstående parter	15			

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2016

	Koncern				I alt
	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	
Egenkapital 31. december 2014	15.000.000	682.356	125.552.866	0	141.235.222
Korrektioner til egenkapital hos kapitalandele		13.260			13.260
Korrektioner til egenkapital primo			283.275	0	283.275
<b>Korrigeret egenkapital 31. december 2014</b>	<b>15.000.000</b>	<b>695.616</b>	<b>125.836.141</b>	<b>0</b>	<b>141.531.757</b>
Årets resultat 2015		7.201.301	5.372.393	0	12.573.694
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>15.000.000</b>	<b>7.896.917</b>	<b>131.208.534</b>	<b>0</b>	<b>154.105.451</b>
Årets resultat 2016		2.308.345	5.753.524	1.000.000	9.061.869
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>15.000.000</b>	<b>10.205.262</b>	<b>136.962.058</b>	<b>1.000.000</b>	<b>163.167.320</b>

	Modervirksomhed				I alt
	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	
Egenkapital 31. december 2014	15.000.000	682.356	125.552.866	0	141.235.222
Korrektioner til egenkapital hos kapitalandele		13.260			13.260
Korrektioner til egenkapital primo			283.275	0	283.275
<b>Korrigeret egenkapital 31. december 2014</b>	<b>15.000.000</b>	<b>695.616</b>	<b>125.836.141</b>	<b>0</b>	<b>141.531.757</b>
Årets resultat 2015		7.201.301	5.372.393	0	12.573.694
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>15.000.000</b>	<b>7.896.917</b>	<b>131.208.534</b>	<b>0</b>	<b>154.105.451</b>
Årets resultat 2016		2.308.345	5.753.524	1.000.000	9.061.869
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>15.000.000</b>	<b>10.205.262</b>	<b>136.962.058</b>	<b>1.000.000</b>	<b>163.167.320</b>

	Modervirksomhed	
	2016	2015
Aktiekapitalen fordeles således: 15.000 stk. aktier á 1 tkr.		tkr.
	15.000.000	15.000
	<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
	tkr.		tkr.	
Årets resultat før skat	10.944.510	11.180	10.954.163	11.088
Reguleringer	16 4.253.828	3.915	4.308.057	3.119
Ændring i driftskapital	17 8.489	64	45.032	212
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster	15.206.827	15.159	15.307.252	14.419
Renteindbetalinger og lignende	155.856	15	155.856	348
Renteudbetalinger og lignende	-6.840.596	-7.094	-6.840.596	-6.930
Pengestrømme fra ordinær drift	8.522.087	8.080	8.622.512	7.837
Betalt selskabsskat	0	0	56.312	47
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>8.522.087</b>	<b>8.080</b>	<b>8.678.824</b>	<b>7.884</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.711.489	-1.468	-7.711.489	-30.487
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-5.000	0	-5.000
Salg af materielle anlægsaktiver	2.194.876	0	2.194.876	0
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	0	1.051.341	5.500
Ændring i aftaleudlån	2.000.000	-2.000	2.000.000	6.800
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-3.516.613</b>	<b>-8.468</b>	<b>-2.465.272</b>	<b>-23.187</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-76.848.945	-27.730	-76.848.945	-27.662
Ændring i deposita	-52.371	-272	-52.371	275
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter	72.825.035	24.776	72.825.035	38.315
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-4.076.281</b>	<b>-3.226</b>	<b>-4.076.281</b>	<b>10.928</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>	<b>929.193</b>	<b>-3.614</b>	<b>2.137.271</b>	<b>-4.375</b>
Likvider 1. januar 2016	867.123	4.481	-340.955	4.034
<b>Likvider 31. december 2016</b>	<b>1.796.316</b>	<b>867</b>	<b>1.796.316</b>	<b>-341</b>
Der kan specificeres således:				
Likvide midler	1.796.316	1.208	1.796.316	0
Kreditinstitutter	0	-341	0	-341
	<b>1.796.316</b>	<b>867</b>	<b>1.796.316</b>	<b>-341</b>
Kortfristede kreditfaciliteter	5.000.000	5.000	5.000.000	5.000
<b>Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning</b>	<b>6.796.316</b>	<b>5.867</b>	<b>6.796.316</b>	<b>4.659</b>

## Noter til koncern og årsregnskabet

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>		tkr.		tkr.
Lønninger og gager	4.541.473	4.458	4.541.473	4.458
Pensioner	775.307	712	775.307	712
Andre omkostninger til social sikring	28.535	29	28.535	29
	<b>5.345.315</b>	<b>5.199</b>	<b>5.345.315</b>	<b>5.199</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	4	4	4
<b>2 Afskrivninger</b>				
Afskrivninger ejendomme	59.268	59	59.268	59
	<b>59.268</b>	<b>59</b>	<b>59.268</b>	<b>59</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter associeret virksomhed	17.964	14	17.964	152
Andre finansielle indtægter	137.892	1	137.892	196
	<b>155.856</b>	<b>15</b>	<b>155.856</b>	<b>348</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	6.840.596	7.094	6.840.596	6.930
	<b>6.840.596</b>	<b>7.094</b>	<b>6.840.596</b>	<b>6.930</b>
<b>5 Gevinst ved salg af ejendomme</b>				
Gevinst ved salg af ejendomme	189.876	0	189.876	0
	<b>189.876</b>	<b>0</b>	<b>189.876</b>	<b>0</b>

## Noter til koncern og årsregnskabet

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
		tkr.		tkr.
<b>6 Skat</b>				
Skat af årets resultat	50.864	0	60.517	0
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	0	-2.329	0	-2.329
Regulering af udskudt skat	1.831.777	935	1.831.777	909
Skatterefusion som følge af sambeskatning	0	0	0	-66
	<b>1.882.641</b>	<b>-1.394</b>	<b>1.892.294</b>	<b>-1.486</b>
Betalt skat i årets løb	0	0	-56.312	-47
			Koncern	Moder- virksomhed
<b>7 Ejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2016			292.816.998	292.816.998
Årets tilgang			7.711.489	7.711.489
Årets afgang			-2.997.864	-2.997.864
Kostpris 31. december 2016			297.530.623	297.530.623
Værdireguleringer 1. januar 2016			79.980.239	79.980.239
Årets regulering			-8.041	-8.041
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang			992.864	992.864
Værdireguleringer 31. december 2016			80.965.062	80.965.062
Afskrivninger 1. januar 2016			678.211	678.211
Årets afskrivninger			59.268	59.268
Afskrivninger 31. december 2016			737.479	737.479
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>			<b>377.758.206</b>	<b>377.758.206</b>
Af værdien pr. 31. december 2016 udgør investeringsejendomme			358.060.000	358.060.000

## Noter til koncern og årsregnskabet

		Modervirksomhed	
		2016	2015
		tkr.	
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2016		12.250.000	12.250
Årets afgang		-12.250.000	0
Kostpris 31. december 2016		0	12.250
Reguleringer 1. januar 2016		-11.144.430	-5.943
Modtaget likvidationsprovenue og udbytte		-1.051.341	-5.500
Årets resultat		-54.229	299
Reguleringer på årets afgang		12.250.000	0
Reguleringer 31. december 2016		0	-11.144
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b>0</b>	<b>1.106</b>

### Dattervirksomheder

	Hjemsted	Land	Ejerandel i procent
Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS, (likvideret)	Horsens	Danmark	100
Ejendomsselskabet af 2. januar 2016 ApS, (likvideret)	Horsens	Danmark	100
	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet af 1. januar 2016 ApS, (likvideret)	0	0	-28.106
Ejendomsselskabet af 2. januar 2016 ApS, (likvideret)	0	0	-26.123
	0	0	-54.229

## Noter til koncern og årsregnskabet

	Koncern	Moder- virksomhed
	2016	2016
<b>9 Kapitalandele i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar og 31. december 2016	17.500.000	17.500.000
Reguleringer 1. januar 2016	7.896.917	7.896.917
Årets resultat	2.308.345	2.308.345
Reguleringer 31. december 2016	10.205.262	10.205.262
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>27.705.262</b>	<b>27.705.262</b>

Associeret virksomhed	Hjemsted	Land	Ejerandel i procent
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	Danmark	50
	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	7.000.000	55.410.525	4.616.690
	7.000.000	55.410.525	4.616.690

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
	tkr.		tkr.	
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Saldo 1. januar 2016	34.161.854	35.469	34.161.854	35.495
Korrektion til saldo 1. januar 2016	0	87	0	87
Korrigeret saldo 1. januar 2016	34.161.854	35.556	34.161.854	35.582
Årets udskudte skatter	1.831.777	-1.394	1.831.777	-1.420
	<b>35.993.631</b>	<b>34.162</b>	<b>35.993.631</b>	<b>34.162</b>

## Noter til koncern og årsregnskabet

11 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Koncern		
	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.594.856	201.650.886	163.322.139
Deposita og forudbetalt leje	0	2.696.541	0
	<b>6.594.856</b>	<b>204.347.427</b>	<b>163.322.139</b>

	Modervirksomhed		
	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.594.856	201.650.886	163.322.139
Deposita og forudbetalt leje	0	2.696.541	0
	<b>6.594.856</b>	<b>204.347.427</b>	<b>163.322.139</b>

## 12 Leasingforpligtelser

Løvsbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig ydelse på tkr. 244. Leasingkontrakterne har restløbetider på 8 og 31 måneder, med en samlet nominal restleasingydelse på tkr. 334.

## 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med i alt fire ejerforeninger, er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 542. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2016, tkr. 42.995.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 208.246, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2016, tkr. 368.038.

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. 211.633.

Løvsbjerg Ejendomme A/S har afgivet prorata selvskyldnerkaution for Løvsbjerg EjendomsInvest A/S' engagement med Danske Bank. Løvsbjerg EjendomsInvest A/S' engagement med Danske Bank udgør pr. 31. december 2016 netto et indestående på tkr. 3.457.

Det associerede selskab, Løvsbjerg 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.

## Noter til koncern og årsregnskabet

Grundlag

### 14 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.

### 15 Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Løvbjerg 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:  
 Løvbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
	tkr.		tkr.	
<b>16 Reguleringer</b>				
Finansielle poster	6.684.740	7.079	6.684.740	6.582
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	-189.876	0	-189.876	0
Værdireguleringer ejendomme	8.041	3.978	8.041	3.978
Resultat i dattervirksomheder	0	0	54.229	-299
Resultat i associeret virksomhed	-2.308.345	-7.201	-2.308.345	-7.201
Årets afskrivninger	59.268	59	59.268	59
	<b>4.253.828</b>	<b>3.915</b>	<b>4.308.057</b>	<b>3.119</b>
<b>17 Ændring i driftskapital</b>				
Ændringer, tilgodehavender	14.018	-174	20.561	-164
Ændringer, anden gæld	-5.529	238	24.471	376
	<b>8.489</b>	<b>64</b>	<b>45.032</b>	<b>212</b>