

LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den *19/3* 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter til årsregnskabet	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Løvbjerg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

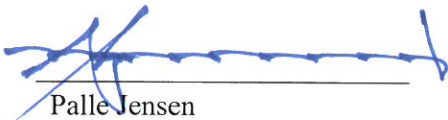
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. marts 2019

Direktion

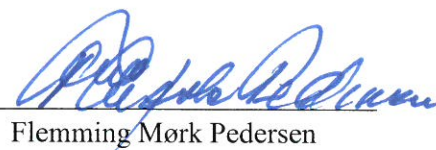


Palle Jensen

Bestyrelse:




Gert Kristiansen
Formand



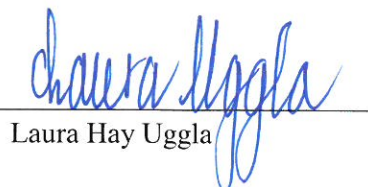
Flemming Mørk Pedersen



Jørgen Lund Rauff Pedersen



Poul Steffensen



Laura Hay Uggle

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skæpsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors påtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning


Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 11. marts 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor
mne9387

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvbjerg 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) Flemming Mørk Pedersen Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Modervirksomhed	Løvbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	24.079	24.781	24.044	22.601	22.060
Resultat før finansielle poster	14.236	16.104	15.203	14.148	13.672
Resultat før værdireguleringer	29.496	16.785	10.772	15.066	7.546
Ordinært resultat	-2.713	16.746	10.954	11.088	-1.274
Skat af årets resultat	4.616	-2.803	-1.892	1.486	2.027
Årets resultat	1.903	13.943	9.062	12.574	753

Balancesum	406.457	419.357	413.652	401.186	378.369
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Egenkapital	177.013	176.110	163.167	154.105	141.532
Udskudt skat	32.124	37.671	35.994	34.162	35.582

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	11.570	12.956	8.678	7.884	7.329
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	3.906	-9.694	-2.465	-23.187	-15.204
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-9.211	-6.033	-4.076	10.928	11.175
Pengestrøm i alt	6.265	-2.771	2.137	-4.375	3.300

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

Nøgletal

Overskudsgrad	59,1%	65,0%	63,2%	62,6%	62,0%
Egenkapitalandel (soliditet)	43,6%	42,0%	39,4%	38,4%	37,4%
Udskudt skats andel af balancesum	7,9%	9,0%	8,7%	8,5%	9,4%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	48,5%	49,0%	51,9%	53,1%	53,2%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	16,7%	9,9%	6,8%	10,2%	5,5%
Egenkapitalforrentning	1,1%	8,2%	5,7%	8,5%	0,6%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	57,5%	53,4%	55,1%	55,4%	56,6%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	127	930	604	838	50
Aktiernes indre værdi	1.180	1.174	1.088	1.027	944
Udbetalt og foreslået udbytte	1.000	1.000	1.000	-	-

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

Som en konsekvens af at Løvsbjerg Ejendomme A/S i 2018 ikke er omfattet af koncernregnskabspligt, er de historiske hoved- og nøgletal angivet på moderselskabsniveau.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Løvbjerg Ejendomme A/S er et ejendoms- og administrationselskab 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 tilpasningen af ejendomsporteføljen, er der i 2018 solgt 1 restejerlejlighed, der frem til salget har været udlejet.

Endvidere er en projektejendom solgt til et nystiftet helejet datterselskab, med henblik på gennemførelse af et ejendomsprojekt.

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

Det økonomiske resultat

Selskabets samlede bruttofortjeneste for 2018 blev på tkr. 21.879 mod tkr. 22.480 året før.

Resultat før værdireguleringer og skat for 2018 blev på tkr. 29.496 mod tkr. 16.785 året før. En forbedring af resultat af kapitalandele i det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S er hovedårsagerne til forbedringen på tkr. 12.711 i resultatet før værdireguleringer og skat.

Det ordinære resultat før skat blev opgjort til tkr. -2.713 mod tkr. 16.746 året før.

I 2018 er årets værdiregulering af selskabets investeringsejendomme opgjort til tkr. -32.314 imod tkr. -1 i 2017. Årets værdiregulering er indarbejdet med udgangspunkt i en ekstern mæglervurdering af alle selskabets investeringsejendomme.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 1.903 mod tkr. 13.943 året før. Ledelsen vurderer, at resultatet er acceptabelt under de givne forudsætninger.

De samlede aktiver andrager tkr. 406.457, hvilket er en stigning på tkr. 12.900 i forhold til året før.

Selskabets egenkapital udgør, pr. 31. december 2018, tkr. 177.013, svarende til en soliditetsgrad på 43,6 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 32.124 imod tkr. 37.671 året før.

Ledelsesberetning

Pengestrømme

Der er for 2018 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 11.570, hvilket er tkr. 1.386 mindre end der blev opgjort for 2017. Reduktionen skyldes bl.a. en forøgelse på tkr. 2.074 i betalt selskabsskat.

I 2018 har pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne været positive med tkr. 3.906, hvilket igen er et resultat af indfrielsen af et koncerninternt aftaleudlån samt salget af to ejendomme.

Årets negative pengestrømme på tkr. 9.211 fra finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 8.038 og en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2018 opgøres til tkr. 6.265, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2018 udgjorde et træk på tkr. 975, kan 31. december 2018 opgøres til et indestående på driftskrediten på tkr. 5.290.

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

Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme er i 2018 blevet vurderet af Colliers International. I nærværende årsrapport er det således disse markedsværdier, der er indarbejdet i balancen.

Årets resultat før skat er påvirket negativt med tkr. 32.314 som følge af førnævnte vurderinger. Påvirkningen af årets resultat efter skat, og dermed også selskabets egenkapital, kan opgøres til tkr. -25.205.

Der er efterfølgende, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af selskabets ejendomme, foretaget en omregning af værdien til en aktuel afkastsats.

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

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,81 %.

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

1/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2017	1/1 - 31/12 2016	1/1 - 31/12 2015	1/1 - 31/12 2014
6,81%	6,18%	6,28%	6,28%	6,53%

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

Ledelsesberetning

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

Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens markedsværdi falde med 10.710 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 12.191 tkr.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,56	7,31	7,06	6,81	6,56	6,31	6,06
Ændring i dagsværdi	-30.580	-20.985	-10.710	0	12.191	25.004	38.874
Dagsværdi	282.120	291.715	301.990	312.700	324.891	337.704	351.574
Balancesum	375.809	385.404	395.679	406.389	418.580	431.393	445.263
Egenkapital	153.161	160.645	168.659	177.013	186.522	196.516	207.335
Soliditet	40,8%	41,7%	42,6%	43,6%	44,6%	45,6%	46,6%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2018 er, i lighed med sidste år, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- nøgletaloversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten i selskabet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af aktiver, salg af serviceydelser 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.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder

I resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheder og 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Bygninger der anvendes til domicilformål måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Af- og nedskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid, der er vurderet at være 30 – 50 år.

De samlede af- og nedskrivninger for materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Investeringsjendomme og ubebyggede grunde

Investeringsjendomme samt ubebyggede grunde 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendommene på salgstidspunktet inkl. forventede omkostninger til salg. Fortjeneste eller tab indregnes som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Inventar og driftsmateriel

Biler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Biler	3 år
-------	------

Inventar m.v. udgiftsføres over driften.

Kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomhed 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 ejervirksomheden 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 dattervirksomhed 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

Værdiforringelse af aktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

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

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

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 selskabets ejendomme	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld ultimo} \times 100}{\text{Ejendommenes værdi ultimo (anlægaktiver)}}$
Resultat pr. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017 tkr.
Lejeindtægter		22.075.233	22.400
Service og administrationsindtægter		2.004.121	2.381
Nettoomsætning		24.079.354	24.781
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.200.611	-2.301
Bruttofortjeneste		21.878.743	22.480
Personaleomkostninger	1	-5.786.516	-5.181
Eksterne omkostninger		-1.356.702	-1.136
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-499.113	-59
Resultat før finansielle poster		14.236.412	16.104
Resultat efter skat i dattervirksomheder		-23.568	0
Resultat efter skat i associeret virksomhed		18.354.560	3.951
Finansielle indtægter		54.066	119
Finansielle omkostninger		-3.125.291	-3.389
Resultat før værdireguleringer		29.496.179	16.785
Værdiregulering af investeringsejendomme		-32.313.692	-1
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	104.175	-38
Resultat før skat		-2.713.338	16.746
Skat	4	4.618.065	-2.803
Årets resultat		1.904.727	13.943
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.330.992	3.951
Overført resultat		-17.426.265	8.992
		1.904.727	13.943

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Ejendomme		330.240.000	370.954
Driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	330.240.000	370.954
Kapitalandele i dattervirksomhed	6	11.476.432	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	59.010.804	40.656
Finansielle anlægsaktiver		70.487.236	40.656
Anlægsaktiver		400.727.236	411.610
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		159.854	173
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		0	7.400
Selskabsskat		68.135	0
Andre tilgodehavender		196.602	173
Periodeafgrænsningsposter		15.177	0
Tilgodehavender		439.768	7.746
Likvide beholdninger		5.290.266	1
Omsætningsaktiver		5.730.034	7.747
Aktiver		406.457.270	419.357

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		32.487.236	14.156
Overført resultat		128.527.747	145.954
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		177.014.983	176.110
Hensættelser til udskudt skat	8	32.121.447	37.671
Hensatte forpligtelser		32.121.447	37.671
Gæld til realkreditinstitutter		183.341.139	191.398
Deposita og forudbetalt leje		1.803.639	1.977
Langfristede gældsforpligtelser	9	185.144.778	193.375
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	6.621.737	6.602
Kreditinstitutter		0	975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.339	294
Selskabsskat		0	1.125
Anden gæld		5.417.986	3.205
Kortfristede gældsforpligtelser		12.176.062	12.201
Gældsforpligtelser		197.320.840	205.576
Passiver		406.457.270	419.357
Leasingforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse 31. december 2018

	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2016	15.000.000	10.205.262	136.962.058	1.000.000	163.167.320
Udbytteudlodning			-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2017		3.950.982	8.991.954	1.000.000	13.942.936
Egenkapital 31. december 2017	15.000.000	14.156.244	145.954.012	1.000.000	176.110.256
Udbytteudlodning			-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2018		18.330.992	-17.426.265	1.000.000	1.904.727
Egenkapital 31. december 2018	15.000.000	32.487.236	128.527.747	1.000.000	177.014.983

Aktiekapitalen fordeles således:

15.000 stk. aktier á 1 tkr.

	2018	2017
		tkr.
	15.000.000	15.000
	15.000.000	15.000

Indenfor de seneste 5 år er følgende kapitalforhøjelser foretaget:
Regnskabsåret 2014: Kontant forhøjelse på nominal tkr. 5.000 til kurs 170.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017
			tkr.
Årets resultat før skat		-2.713.338	16.746
Reguleringer	14	17.448.863	-583
Ændring i driftskapital	15	2.030.916	114
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		16.766.441	16.277
Renteindbetalinger og lignende		54.066	119
Renteudbetalinger og lignende		-3.125.291	-3.389
Pengestrømme fra ordinær drift		13.695.216	13.007
Betalt selskabsskat		-2.125.016	-51
Pengestrømme fra driftsaktivitet		11.570.200	12.956
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.813.867	-1.186
Stiftelse af dattervirksomhed		-11.500.000	0
Kapitalforhøjelse i associeret virksomhed		0	-9.000
Salg af materielle anlægsaktiver		10.819.175	7.892
Ændring i aftaleudlån		7.400.000	-7.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		3.905.308	-9.694
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-8.037.543	-10.245
Ændring i deposita		-173.349	-720
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		0	5.932
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.210.892	-6.033
Årets likviditetsvirkning		6.264.616	-2.771
Likvider 1. januar 2018		-974.350	1.797
Likvider 31. december 2018		5.290.266	-974
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		5.290.266	1
Kreditinstitutter		0	-975
		5.290.266	-974
Kortfristede kreditfaciliteter		5.000.000	5.000
Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning		10.290.266	4.026

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.948.450	4.373
Pensioner	808.980	781
Andre omkostninger til social sikring	29.086	27
	5.786.516	5.181
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	4
2 Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger ejendomme	366.113	59
Afskrivninger driftsmateriel og inventar	117.591	0
Fortjeneste ved salg af driftsmidler	15.409	0
	499.113	59
3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	104.175	-38
	104.175	-38
4 Skat		
Skat af årets resultat	931.865	1.125
Regulering af udskudt skat	-5.549.930	1.678
	-4.618.065	2.803
Betalt skat i årets løb	2.125.016	51

Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>	<u>Driftsmateriel og inventar</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2018	290.647.939	0
Årets tilgang	2.415.867	398.000
Årets afgang	-14.479.464	-398.000
	<u>278.584.342</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018		
Værdireguleringer 1. januar 2018	81.102.746	0
Årets regulering	-32.313.692	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	4.029.464	0
	<u>52.818.518</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	796.747	0
Årets af- og nedskrivninger	366.113	117.591
Tilbageførte af- og nedskrivninger på årets afgang	0	-117.591
	<u>1.162.860</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>330.240.000</u>	<u>0</u>
Af værdien pr. 31. december 2018 udgør investeringsejendomme	<u>312.700.000</u>	

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>
6 Kapitalandele i dattervirksomhed	
Kostpris 1. januar 2018	0
Årets tilgang	11.500.000
Kostpris 31. december 2018	<u>11.500.000</u>
Reguleringer 1. januar 2018	0
Årets resultat	-23.568
Reguleringer 31. december 2018	<u>-23.568</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>11.476.432</u></u>

Dattervirksomhed	<u>Hjemsted</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Teglbakken 6 ApS	Horsens	11.476.432	100 %

	<u>2018</u>
7 Kapitalandele i associeret virksomhed	
Kostpris 1. januar og 31. december 2018	<u>26.500.000</u>
Reguleringer 1. januar 2018	14.156.244
Årets resultat	18.354.560
Reguleringer 31. december 2018	<u>32.510.804</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>59.010.804</u></u>

Associeret virksomhed	<u>Hjemsted</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	118.021.608	50 %

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
8 Hensættelse til udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar	37.671.377	35.993
Årets udskudte skatter	-5.549.930	1.678
	32.121.447	37.671

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6.621.737	183.341.139	129.871.713
Deposita og forudbetalt leje	0	1.803.639	0
	6.621.737	185.144.778	129.871.713

10 Leasingforpligtelser

Løvbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 7 og 47 måneder, med en samlet nominel restleasingydelse på tkr. 641, hvoraf tkr. 202 forfalder indenfor 12 måneder.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med i alt fire ejerforeninger, er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 374. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2018, tkr. 29.600.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 189.963, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2018, tkr. 327.600.

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. 191.000.

Noter til årsregnskabet

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 2018 et indestående på tkr. 7.149.

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.

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske dattervirksomhed, Teglbakken 6 ApS. Sambeskatningskredsen blev etableret ved dattervirksomhedens stiftelse pr. 5. december 2018. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

13 Nærtstående parter

Grundlag

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

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
		tkr.
14 Reguleringer		
Finansielle poster	3.071.225	3.270
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	-104.175	38
Værdireguleringer ejendomme	32.313.692	1
Resultat i dattervirksomheder	23.568	0
Resultat i associeret virksomhed	-18.354.560	-3.951
Årets af- og nedskrivninger	499.113	59
	17.448.863	-583
15 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-25.346	114
Ændringer, anden gæld	2.056.262	0
	2.030.916	114