

**LØVBJERG EJENDOMME A/S**

**CVR-nr. 70 04 17 15**

**Strandkærvej 5  
8700 Horsens**

**Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den *20/3* 2018



**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter til årsregnskabet	21

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Løvsbjerg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

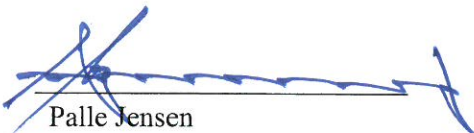
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

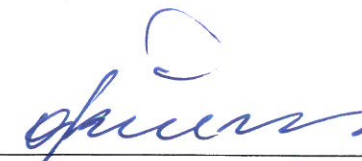
Horsens, den 19. marts 2018

### Direktion

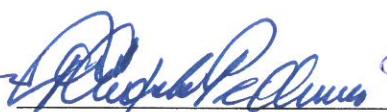


Palle Jensen

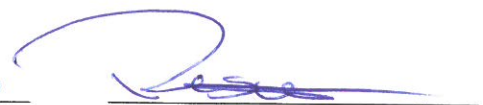
### Bestyrelse:



Gert Kristiansen  
Formand



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i Løvsbjerg Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvsbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Uafhængighed

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

## 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 19. marts 2018

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9387

## 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) 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

## Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2017	2016	2015	2014	2013
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	24.781	24.044	22.601	22.060	20.916
Resultat før finansielle poster	16.103	15.203	14.148	13.672	13.419
Resultat før værdireguleringer	16.785	10.772	15.066	7.546	6.374
Ordinært resultat	16.746	10.954	11.088	-1.274	6.255
Skat af årets resultat	-2.803	-1.892	1.486	2.027	-875
<b>Årets resultat</b>	<b>13.943</b>	<b>9.062</b>	<b>12.574</b>	<b>753</b>	<b>5.380</b>

Balancesum	419.357	413.652	401.186	378.369	367.485
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	10.000
<b>Egenkapital</b>	<b>176.110</b>	<b>163.167</b>	<b>154.105</b>	<b>141.532</b>	<b>131.941</b>
Udskudt skat	37.671	35.994	34.162	35.582	37.462

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	12.956	8.678	7.884	7.329	6.584
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-9.694	-2.465	-23.187	-15.204	-21.903
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-6.033	-4.076	10.928	11.175	7.375
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-2.771</b>	<b>2.137</b>	<b>-4.375</b>	<b>3.300</b>	<b>-7.944</b>

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

### Nøgletal

Overskudsgrad	65,0%	63,2%	62,6%	62,0%	64,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	42,0%	39,4%	38,4%	37,4%	35,9%
Udskudt skats andel af balancesum	9,0%	8,7%	8,5%	9,4%	10,2%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	49,0%	51,9%	53,1%	53,2%	53,9%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	9,9%	6,8%	10,2%	5,5%	4,9%
Egenkapitalforrentning	8,2%	5,7%	8,5%	0,6%	4,2%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	53,4%	55,1%	55,4%	56,6%	53,6%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	930	604	838	50	538
Aktiernes indre værdi	1.174	1.088	1.027	944	1.319
Udbetalt og foreslået udbytte	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 Løvbjerg Ejendomme A/S i 2017 ikke er omfattet af koncernregnskabspligt, er de historiske hoved- og nøgletal angivet på moderselskabsniveau.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Løvbjerg Ejendomme A/S er et ejendoms- og administrationsselskab 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 2017 solgt 3 restejerlejligheder, der frem til i år alle har været udlejet.

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

Den 10. august 2016 blev selskabets to datterselskaber, ved solvente likvidationer, lukket ned. Efter likvidationerne eksisterer der, i regnskabsmæssig forstand, ikke længere nogen koncern, hvilket er årsagen til, at der ikke udarbejdes koncernregnskab for regnskabsåret 2017.

### Det økonomiske resultat

Selskabets samlede bruttofortjeneste for 2017 blev på tkr. 22.480 mod tkr. 21.791 året før.

Resultat før værdireguleringer og skat for 2017 blev på tkr. 16.785 mod tkr. 10.772 året før. Forøgede huslejeindtægter, reducerede omkostninger til finansiering samt en forbedring af resultat af kapitalandele i det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S er hovedårsagerne til forbedringen i resultatet før værdireguleringer og skat på tkr. 6.013.

Det ordinære resultat før skat blev et overskud på tkr. 16.746 mod tkr. 10.954 året før.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 13.943 mod tkr. 9.062 året før.

De samlede aktiver andrager tkr. 419.357, hvilket er en stigning på tkr. 5.705 i forhold til året før.

Selskabets egenkapital udgør, pr. 31. december 2017, tkr. 176.110, svarende til en soliditetsgrad på 42,0 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 37.671 imod tkr. 35.994 året før.

## Ledelsesberetning

### Pengestrømme

Der er for 2017 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 12.956 tkr., hvilket er tkr. 4.278 mere end der blev opgjort for 2016. Forbedringen skyldes bl.a. ovennævnte forøgede lejeindtægter og reducerede omkostninger til finansiering.

I 2017 er der gennemført nettoinvesteringer for i alt tkr. 9.694. To kapitalforhøjelser samt etablering af aftaleudlån til Løvbjerg EjendomsInvest A/S udgør tkr. 16.400. Modsætningsvis er der solgt tre ejerlejligheder, hvor provenuet, før indfrielsen af realkreditgælden, var på tkr. 7.893. Den resterende del kan henføres til investeringer i fast ejendom.

Årets negative pengestrømme på tkr. 6.033 fra finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 10.245, et provenu på tkr. 5.932 fra hjemtagelse af realkreditlån i forbindelse med butiksudvidelsen, der i 2016 blev gennemført i Stoholm, og endelig en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2017 opgøres til tkr. -2.771, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2017 udgjorde et indestående på tkr. 1.796, kan 31. december 2017 opgøres til et træk på driftskreditten på tkr. 974.

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

### Investerings ejendomme

Nedenstående tabel angiver investeringsejendommernes værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investerings ejendommernes 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 2017, der er opgjort som et vægtet gennemsnit af selskabets investeringsejendomme.

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 fald i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2017 kan det gennemsnitlige afkast af investeringsejendommene, der i overvejende grad består af erhvervsudlejningsejendomme, beregnes til 6,18 %.

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

1/1 - 31/12 2017	1/1 - 31/12 2016	1/1 - 31/12 2015	1/1 - 31/12 2014	1/1 - 31/12 2013
6,18%	6,28%	6,28%	6,53%	6,60%

Når afkastsatsen som gennemsnit faldt fra 2014 til 2015 var dette begrundet i, at der fra og med 2015 indgik en større andel af boliglejemaal i porteføljen af investeringsejendomme. Afkastsatsens fald fra 2016 til 2017 er sket som en konsekvens af at nogle væsentlige lejekontraktors uopsigeligheder er forlænget.

## Ledelsesberetning

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

Tabellen viser effekten på investeringsejendommenes 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 investeringsejendommenes markedsværdi falde med 13.355 tkr. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på 15.002 tkr.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning	Basis						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	6,93	6,68	6,43	<b>6,18</b>	5,93	5,68	5,43
Ændring i dagsværdi	-37.619	-25.941	-13.355	<b>0</b>	15.002	31.053	48.583
Dagsværdi	313.696	325.374	337.960	<b>351.315</b>	366.317	382.368	399.898
Balancesum	381.738	393.416	406.002	<b>419.357</b>	434.359	450.410	467.940
Egenkapital	146.767	155.876	165.693	<b>176.110</b>	187.812	200.331	214.005
Soliditet	38,4%	39,6%	40,8%	<b>42,0%</b>	43,2%	44,5%	45,7%

### 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 selskabets likviditet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2017 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.

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.

Efter de solvente likvidationer i 2016 af selskabets to dattervirksomheder, er selskabet ikke længere moderselskab i en koncern, og selskabet er derfor ej heller omfattet af koncernregnskabspligt. Som en konsekvens heraf omfatter de indarbejdede sammenligningstal, herunder hoved- og nøgletal, ikke de historiske koncernregnskabstal, men er alene afgivet på moderselskabsniveau.

Årsrapporten er, når bortses fra at der ikke længere udarbejdes koncernregnskab, 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.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

#### 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, 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres 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 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 måles til nettorealiseringsværdien.

### 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 2017

	Note	2017	2016
			tkr.
Lejeindtægter		22.400.116	21.552
Service og administrationsindtægter		2.381.046	2.492
<b>Nettoomsætning</b>		<b>24.781.162</b>	<b>24.044</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.301.282	-2.253
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>22.479.880</b>	<b>21.791</b>
Personaleomkostninger	1	-5.181.166	-5.345
Eksterne omkostninger		-1.136.015	-1.184
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-59
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.103.431</b>	<b>15.203</b>
Resultat efter skat i dattervirksomheder		0	-54
Resultat efter skat i associeret virksomhed		3.950.982	2.308
Finansielle indtægter		119.444	156
Finansielle omkostninger		-3.389.342	-6.841
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>16.784.515</b>	<b>10.772</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		-1.342	-8
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	-37.475	190
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.745.698</b>	<b>10.954</b>
Skat	4	-2.802.762	-1.892
<b>Årets resultat</b>		<b>13.942.936</b>	<b>9.062</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.950.982	2.308
Overført resultat		8.991.954	5.754
		<b>13.942.936</b>	<b>9.062</b>

## Balance 31. december 2017

### Aktiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Ejendomme	5	370.953.938	377.758
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>370.953.938</b>	<b>377.758</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	40.656.244	27.705
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>40.656.244</b>	<b>27.705</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>411.610.182</b>	<b>405.463</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		173.251	279
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		7.400.000	0
Andre tilgodehavender		173.036	6.114
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.746.287</b>	<b>6.393</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>867</b>	<b>1.796</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.747.154</b>	<b>8.189</b>
<b>Aktiver</b>		<b>419.357.336</b>	<b>413.652</b>

## Balance 31. december 2017

### Passiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		14.156.244	10.205
Overført resultat		145.954.012	136.962
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b>176.110.256</b>	<b>163.167</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	37.671.377	35.994
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>37.671.377</b>	<b>35.994</b>
Gæld til realkreditinstitutter		191.398.220	201.650
Deposita og forudbetalt leje		1.976.988	2.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>193.375.208</b>	<b>204.347</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	6.602.199	6.595
Kreditinstitutter		975.217	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		293.364	181
Selskabsskat		1.125.016	51
Anden gæld		3.204.699	3.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.200.495</b>	<b>10.144</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>205.575.703</b>	<b>214.491</b>
<b>Passiver</b>		<b>419.357.336</b>	<b>413.652</b>
Leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2017

	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015	15.000.000	7.896.917	131.208.534	0	154.105.451
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>
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2017		3.950.982	8.991.954	1.000.000	13.942.936
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>15.000.000</b>	<b>14.156.244</b>	<b>145.954.012</b>	<b>1.000.000</b>	<b>176.110.256</b>
				2017	2016
Aktiekapitalen fordeles således:					tkr.
15.000 stk. aktier á 1 tkr.				15.000.000	15.000
				<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>

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

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016
			tkr.
Årets resultat før skat		16.745.698	10.954
Reguleringer	12	-582.999	4.308
Ændring i driftskapital	13	114.125	45
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		16.276.824	15.307
Renteindbetalinger og lignende		119.444	156
Renteudbetalinger og lignende		-3.389.342	-6.841
Pengestrømme fra ordinær drift		13.006.926	8.622
Betalt selskabsskat		-50.864	56
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>12.956.062</b>	<b>8.678</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.186.342	-7.711
Kapitalforhøjelse i associeret virksomhed		-9.000.000	0
Salg af materielle anlægsaktiver		7.892.525	2.195
Modtaget udbytte fra kapitalandele		0	1.051
Ændring i aftaleudlån		-7.400.000	2.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-9.693.817</b>	<b>-2.465</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-10.245.323	-76.849
Ændring i deposita		-719.553	-52
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		5.931.965	72.825
Udbytteudlodning		-1.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-6.032.911</b>	<b>-4.076</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-2.770.666</b>	<b>2.137</b>
Likvider 1. januar 2017		1.796.316	-341
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b>-974.350</b>	<b>1.796</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		867	1.796
Kreditinstitutter		-975.217	0
		<b>-974.350</b>	<b>1.796</b>
Kortfristede kreditfaciliteter		5.000.000	5.000
<b>Finansiel reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>4.025.650</b>	<b>6.796</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	4.373.140	4.541
Pensioner	781.167	775
Andre omkostninger til social sikring	26.859	29
	<b>5.181.166</b>	<b>5.345</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	4
<b>2 Afskrivninger</b>		
Afskrivninger ejendomme	59.268	59
	<b>59.268</b>	<b>59</b>
<b>3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme</b>		
Tab ved salg af ejendomme	-37.475	190
	<b>-37.475</b>	<b>190</b>
<b>4 Skat</b>		
Skat af årets resultat	1.125.016	60
Regulering af udskudt skat	1.677.746	1.832
	<b>2.802.762</b>	<b>1.892</b>
Betalt skat i årets løb	50.864	-56

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>
<b>5 Ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2017	297.530.623
Årets tilgang	1.186.342
Årets afgang	<u>-8.069.026</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>290.647.939</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	80.965.062
Årets regulering	-1.342
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	<u>139.026</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>81.102.746</u>
Afskrivninger 1. januar 2017	737.479
Årets afskrivninger	<u>59.268</u>
Afskrivninger 31. december 2017	<u>796.747</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>370.953.938</u></u></b>
Af værdien pr. 31. december 2017 udgør investeringsejendomme	<u>351.315.000</u>

## Noter til årsregnskabet

		2017	
<b>6</b>	<b>Kapitalandele i associeret virksomhed</b>		
	Kostpris 1. januar 2017		17.500.000
	Årets tilgang		9.000.000
	Kostpris 1. januar og 31. december 2017		<u>26.500.000</u>
	Reguleringer 1. januar 2017		10.205.262
	Årets resultat		3.950.982
	Reguleringer 31. december 2017		<u>14.156.244</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u><u>40.656.244</u></u></b>
	<b>Associeret virksomhed</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>
		<b>Egenkapital</b>	
	Løvbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	50 %
		2017	2016
<b>7</b>	<b>Hensættelse til udskudt skat</b>		tkr.
	Saldo 1. januar 2017	35.993.631	34.162
	Årets udskudte skatter	1.677.746	1.832
		<u>37.671.377</u>	<u>35.994</u>
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.602.199	145.863.696
	Deposita og forudbetalt leje	0	0
		<u>6.602.199</u>	<u>145.863.696</u>
		<u>193.375.208</u>	<u>145.863.696</u>



## Noter til årsregnskabet

### 9 Leasingforpligtelser

Løvbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontraktern har restløbetider på 2 og 19 måneder, med en samlet nominel restleasingydelse på tkr. 169, hvoraf tkr. 117 forfalder indenfor 12 måneder.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med i alt fire ejerforeninger, er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 416. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2017, tkr. 35.315.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 198.000, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2017, tkr. 361.271.

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. 211.020.

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 2017 et indestående på tkr. 270.

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.

## Noter til årsregnskabet

	<u>Grundlag</u>	
<b>11 Nærtstående parter</b>		
<b>Bestemmende indflydelse</b>		
Løbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens CVR-nr. 25 87 76 16		Hovedaktionær
<b>Ejerforhold</b>		
Følgende aktionærer er optaget i modervirksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen: Løbjerg Fonden, Strandkærvej 5, 8700 Horsens		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		tkr.
<b>12 Reguleringer</b>		
Finansielle poster	3.269.898	6.685
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	37.475	-190
Værdireguleringer ejendomme	1.342	8
Resultat i dattervirksomheder	0	54
Resultat i associeret virksomhed	-3.950.982	-2.308
Årets afskrivninger	59.268	59
	<u><b>-582.999</b></u>	<u><b>4.308</b></u>
<b>13 Ændring i driftskapital</b>		
Ændringer, tilgodehavender	114.333	21
Ændringer, anden gæld	-208	24
	<u><b>114.125</b></u>	<u><b>45</b></u>