

LØVBJERG INVEST APS

CVR-nr. 35 51 89 40

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2021

Poul Steffensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Løvsbjerg Invest ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. marts 2021

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Laura Hay Ugglå

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vid den 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 revisionspåtegning

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 23. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løbjerg Invest ApS Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50 CVR-nr.: 35 51 89 40 Stiftet: 22. oktober 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steffensen (formand) Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Modervirksomhed	Tove og Carsten Løbjergs Almene Fond Strandkærvej 5 8700 Horsens
Administration	Løbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2020	2019	2018	2017	2016
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	7.994	7.408	0	0	0
Resultat før finansielle poster	5.682	6.230	-466	-420	-394
Resultat før værdireguleringer	20.768	25.944	17.385	18.973	15.705
Ordinært resultat	20.768	25.530	17.385	18.973	15.705
Skat af årets resultat	-2.740	-2.812	481	-882	-105
Årets resultat	18.028	22.718	17.866	18.091	15.600

Balancesum	285.916	270.260	167.519	152.961	136.525
Anpartskapital	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital	206.229	189.201	167.483	151.118	136.026
Udskudt skat	15.013	14.516	0	0	0

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	6.405	466	-2.704	-36	-1.383
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-4.894	-11.459	4.655	3.641	2.954
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	-12.014	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.791	6.123	-1.500	-3.000	-1.400
Pengestrøm i alt	-2.280	4.870	451	605	171

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1	1	1	1
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Overskudsgrad	71,1%	84,1%	-	-	-
Egenkapitalandel (soliditet)	72,1%	70,0%	100,0%	98,8%	99,6%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	10,5%	14,5%	10,9%	13,2%	12,2%
Egenkapitalforrentning	9,1%	12,7%	11,2%	12,6%	12,1%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	9.014	11.359	8.933	9.046	7.800
Anparternes indre værdi	10.311	9.460	8.374	7.555	6.801
Foreslået udbytte og betalt ekstraord. udbytte	1.000	1.000	1.000	3.500	1.000

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde ejerandele i andre selskaber samt foretage formueanbringelser, herunder investeringer i fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 18.028, hvoraf tkr. 8.371, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

Årets resultat levede op til forventningerne og anses at være tilfredsstillende.

Selskabets nettopengestrømme for 2020 kan opgøres til tkr. -2.280. Inklusive trækingsretten på tkr. 3.000 udgør det kortfristede finansielle rådighedsbeløb, tkr. 7.884.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 tkr. 206.229 hvilket svarer til 72,1 % af balancesummen.

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme blev alle i 2018 vurderet af Colliers International. Efterfølgende blev der, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af investeringsejendomme, foretaget en omregning af værdien til en aktuel afkastsats.

Værdiansættelsen ultimo 2020 er ligeledes foretaget på baggrund af førnævnte vurderinger og efterfølgende omregninger.

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 2020 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,64 %. Ved regnskabsudarbejdelsen for 2019 var det gennemsnitlige afkastkrav opgjort til 6,55 %.

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 dagsværdi falde med tkr. 4.215. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 4.673.

Investeringsejendomme	Basis						
Bolig- og erhvervsudlejning	(tkr.)						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,39	7,14	6,89	6,64	6,39	6,14	5,89
Ændring i dagsværdi	-11.900	-8.192	-4.215	0	4.673	9.659	15.069
Dagsværdi	105.900	109.608	113.585	117.800	122.473	127.459	132.869
Balancesum	274.016	277.724	281.701	285.916	290.589	295.575	300.985
Egenkapital	196.947	199.839	202.941	206.229	209.874	213.763	217.983
Soliditet	70,0%	72,0%	72,0%	72,1%	72,2%	72,3%	72,4%

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabet kan skabe et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS for 2020 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- og 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 en del af hovedaktiviteten i selskabet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af husleje- og administrationsindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytter fra porteføljeaktier, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

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

Udbytte fra associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Værdipapirer og andre kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier indregnet til dagsværdi.

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 i form af indestående i pengeinstitut.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforr. før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat og værdireg.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anparts kapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Lejeindtægter		7.980.684	7.401
Administrationsindtægter		12.907	7
Nettoomsætning		7.993.591	7.408
Ejendomsrelaterede omkostninger		-159.919	-109
Bruttoresultat		7.833.672	7.299
Personaleomkostninger	1	-870.666	-933
Eksterne omkostninger		-1.280.723	-599
Resultat af primær drift		5.682.283	5.767
Andre driftsindtægter		0	463
Resultat før finansielle poster		5.682.283	6.230
Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed		8.371.333	11.305
Finansielle indtægter	2	7.459.176	9.263
Finansielle omkostninger	3	-745.230	-854
Resultat før værdireguleringer		20.767.562	25.944
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	-414
Resultat før skat		20.767.562	25.530
Selskabsskat	4	-2.740.005	-2.812
Årets resultat		18.027.557	22.718
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført resultat		8.656.224	10.413
Overført til nettoopskrivninger efter indre værdis metode		8.371.333	11.305
		18.027.557	22.718

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Investeringsjendomme		117.800.000	117.800
Materielle anlægsaktiver	5	117.800.000	117.800
Kapitalandele i associeret virksomhed	6	110.495.700	102.124
Finansielle anlægsaktiver		110.495.700	102.124
Anlægsaktiver		228.295.700	219.924
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		2.000.000	0
Andre tilgodehavender		39.750	2.069
Tilgodehavender		2.039.750	2.069
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	50.696.407	41.103
Likvide beholdninger		4.883.928	7.164
Omsætningsaktiver		57.620.085	50.336
Aktiver		285.915.785	270.260

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Anpartskapital		2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.675.855	11.305
Overført resultat		183.552.951	174.896
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		206.228.806	189.201
Hensættelser til udskudt skat	8	15.012.716	14.516
Hensatte forpligtelser		15.012.716	14.516
Gæld til realkreditinstitutter	9	60.262.424	63.100
Langfristede gældsforpligtelser		60.262.424	63.100
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.829.648	2.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser		415.903	92
Selskabsskat		203.042	124
Anden gæld		963.246	443
Kortfristede gældsforpligtelser		4.411.839	3.443
Gældsforpligtelser		64.674.263	66.543
Passiver		285.915.785	270.260
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2020

	Anpartskapital	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	0	118.426.385	1.400.000	121.826.385
Betalt ordinært udbytte				-1.400.000	-1.400.000
Årets resultat		10.080.420	4.519.648	1.000.000	15.600.068
Egenkapital 31. december 2016	2.000.000	10.080.420	122.946.033	1.000.000	136.026.453
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte			-2.000.000		-2.000.000
Årets resultat		2.509.135	14.082.112	1.500.000	18.091.247
Egenkapital 31. december 2017	2.000.000	12.589.555	135.028.145	1.500.000	151.117.700
Betalt ordinært udbytte				-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat		4.044.332	12.821.407	1.000.000	17.865.739
Egenkapital 31. december 2018	2.000.000	16.633.887	147.849.552	1.000.000	167.483.439
Overført ved fusion 1. januar 2019		-16.633.887	16.633.887		0
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		11.304.522	10.413.288	1.000.000	22.717.810
Egenkapital 31. december 2019	2.000.000	11.304.522	174.896.727	1.000.000	189.201.249
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		8.371.333	8.656.224	1.000.000	18.027.557
Egenkapital 31. december 2020	2.000.000	19.675.855	183.552.951	1.000.000	206.228.806

Anpartskapitalen fordeles således:
2.000 stk. anparter á 1.000 tkr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Årets resultat før skat		20.767.562	25.530
Reguleringer	11	-15.085.279	-19.300
Ændring i driftskapital	12	2.872.530	-4.231
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		8.554.813	1.999
Renteindbetalinger og lignende		759.690	899
Renteudbetalinger og lignende		-745.230	-854
Pengestrømme fra ordinær drift		8.569.273	2.044
Betalt selskabsskat		-2.164.455	-1.578
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.404.818	466
Tilgang på investeringsejendomme		0	-12.014
Udlån til associeret virksomhed		-2.000.000	0
Nettoinvestering i værdipapirer		-2.893.589	555
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.893.589	-11.459
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	10.444
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.791.304	-2.454
Ændring i deposita		0	-867
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.791.304	6.123
Årets likviditetsvirkning		-2.280.075	-4.870
Likvider 1. januar		7.164.003	2.405
Tilgang likvide midler ved fusion 1. januar		0	9.629
Likvider 31. december		4.883.928	7.164
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		4.883.928	7.164
		4.883.928	7.164
Kortfristede kreditfaciliteter		3.000.000	3.000
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		7.883.928	10.164

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	870.538	928
Andre omkostninger til social sikring	128	5
	870.666	933
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
2 Finansielle indtægter		
Aktieudbytter	739.778	899
Kursreguleringer og -gevinster, værdipapirer	6.699.486	8.364
Andre finansielle indtægter	19.912	0
	7.459.176	9.263
3 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	745.230	854
	745.230	854
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	2.243.692	1.895
Regulering af hensættelse til udskudt skat	496.313	917
	2.740.005	2.812
Betalt skat i årets løb	2.164.455	1.578

Noter til årsregnskabet

			Investerings- ejendomme
5	Materielle anlægsaktiver		
	Kostpris 1. januar 2020		118.213.512
	Årets tilgang		0
	Årets afgang		0
	Kostpris 31. december 2020		<u>118.213.512</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2020		-413.512
	Årets regulering		0
	Værdireguleringer 31. december 2020		<u>-413.512</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u><u>117.800.000</u></u>
			<u>2020</u>
6	Kapitalandele i associeret virksomhed		
	Kostpris 1. januar		90.819.845
	Årets tilgang		0
	Årets afgang		0
	Kostpris 1. januar og 31. december		<u>90.819.845</u>
	Reguleringer 1. januar		11.304.522
	Årets resultat		8.371.333
	Reguleringer 31. december		<u>19.675.855</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>110.495.700</u></u>
	Navn	Hjemsted	Egenkapital
			Stemme- og ejerandel
	Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	220.991.400
			50 %

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
7 Værdipapirer		
Aktier til kursværdi	48.342.852	38.957
Obligationer til kursværdi	2.353.555	2.146
	50.696.407	41.103

8 Hensættelse til udskudt skat

Saldo 1. januar	14.516.403	0
Tilgang ved fusion 1. januar	0	26.012
Afgang ved tilførsel af aktiver til associeret virksomhed	0	-12.413
Korrigeret saldo 1. januar	14.516.403	13.599
Årets udskudte skatter	496.313	917
	15.012.716	14.516

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.829.648	60.262.424	47.889.847
	2.829.648	60.262.424	47.889.847

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Adelgade 68-72, er der afgivet ejerpantebrev stort tkr. 50 i ejendommen Adelgade 72, 8660 Skanderborg.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 63.092 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 117.800.

Det associerede selskab, Løvsbjerg EjendomsInvest A/S, har ved hjemtagelse af realkreditlån afgivet en ejerskabserklæring. Erklæringerne kan begrænse selskabets allerede etablerede realkreditfinansiering ved eventuelle væsentlige ændringer i ejerkredsen.

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	<u> </u>	<u> </u>
11 Reguleringer		tkr.
Resultat af kapitalandele	-8.371.333	-11.305
Finansielle poster	-6.713.946	-8.409
Værdireguleringer investeringsejendomme	0	414
	<u>-15.085.279</u>	<u>-19.300</u>
12 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	2.028.527	-1.654
Ændringer, anden gæld	844.003	-2.577
	<u>2.872.530</u>	<u>-4.231</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Jensen

Direktion

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-900556574178

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-03-23 12:09:52Z

NEM ID 

Poul Steffensen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-03-23 12:50:37Z

NEM ID 

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-389127728092

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-03-24 07:42:03Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-746792331678

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-03-24 12:47:26Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:127425778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-03-24 14:39:33Z

NEM ID 

Poul Steffensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-03-27 07:26:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JOM4N-KEEYO-EONSE-WPBVK-F57ZW-N788V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>