

LØVBJERG INVEST APS

CVR-nr. 35 51 89 40

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. marts 2023

Palle Jensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Løbjerg 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. marts 2023

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Jesper Munck Loiborg

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Laura Hay Ugglå

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvsbjerg Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvsbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 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 21. marts 2023
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 Webseite: www.leinvest.dk Mail: mail@leinvest.dk CVR-nr.: 35 51 89 40 Stiftet: 22. oktober 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steffensen (formand) Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Uggla
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.):	2022	2021	2020	2019	2018
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	8.408	8.106	7.994	7.408	0
Resultat før finansielle poster	5.601	6.632	5.682	6.230	-466
Resultat før værdireguleringer	28.620	24.041	20.768	25.944	17.385
Ordinært resultat	38.930	24.041	20.768	25.530	17.385
Skat af årets resultat	-2.238	-2.799	-2.740	-2.812	481
Årets resultat	36.692	21.242	18.028	22.718	17.866

Balancesum	338.189	303.735	285.916	270.260	167.519
Anpartskapital	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital	262.163	226.471	206.229	189.201	167.483
Udskudt skat	17.692	15.454	15.013	14.516	0

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	5.636	4.065	6.405	466	-2.704
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	25.803	5.541	-4.894	-11.459	4.655
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	-12.014	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.858	-3.855	-3.791	6.123	-1.500
Pengestrøm i alt	27.581	5.751	-2.280	4.870	451

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	1	1	1
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Overskudsgrad	66,6%	81,8%	71,1%	84,1%	-
Egenkapitalandel (soliditet)	77,5%	74,6%	72,1%	70,0%	100,0%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	11,7%	11,1%	10,5%	14,5%	10,9%
Egenkapitalforrentning	15,0%	9,8%	9,1%	12,7%	11,2%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	18.346	10.621	9.014	11.359	8.933
Anparternes indre værdi	13.108	11.324	10.311	9.460	8.374
Foreslået udbytte og betalt ekstraord. udbytte	1.000	1.000	1.000	1.000	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. 36.692, hvoraf tkr. 28.767, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

Resultat for 2022 er bl.a. påvirket af, at der er afholdt væsentlige vedligeholdelsesomkostninger på en af selskabets investeringsejendomme samt at aktiviteten med investering i værdipapirer er ophørt.

I 2022 blev selskabets investeringsejendomme vurderet af Colliers International Danmark A/S. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der fremgår af vurderinger fra Colliers International Danmark A/S. Den samlede værdi af de vurderede ejendomme var på tkr. 128.110, og indregningen har resulteret i en positiv værdiregulering af investeringsejendommene, over resultatopgørelsen, på tkr. 10.310 før skat, svarende til tkr. 8.042 efter skat.

Årets værdiregulering af investeringsejendommene samt en, i forhold til året før, væsentlig stigning i resultat af kapitalandele har resulteret i at årets resultat efter skat oversteg forventningerne og anses at være tilfredsstillende.

Selskabets nettopengestrømme for 2022 kan opgøres til tkr. 27.582. Selskabets salg af værdipapirporteføljen har medført en stigning i likviditeten på tkr. 25.803. Det finansielle rådighedsbeløb på tkr. 38.216 svarer til det samlede indestående ultimo 2022.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022 tkr. 262.163 hvilket svarer til 77,5 % af balancesummen.

Investeringsejendomme

De omtalte eksterne vurderinger af selskabets investeringsejendomme er efterfølgende, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af investeringsejendomme, omregnet til regnskabsaktuelle afkastsatser.

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 2022 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,68 %. Ved regnskabsudarbejdelsen for 2021 var det gennemsnitlige afkastkrav opgjort til 6,77 %.

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. 4.632. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 4.969.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning				Basis (tkr.)			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,43	7,18	6,93	6,68	6,43	6,18	5,93
Ændring i dagsværdi	-12.942	-8.932	-4.632	0	4.969	10.353	16.190
Dagsværdi	115.168	119.178	123.478	128.110	133.079	138.463	144.300
Balancesum	325.247	329.257	333.557	338.189	343.158	348.542	354.379
Egenkapital	252.068	255.196	258.550	262.163	266.039	270.238	274.791
Soliditet	77,5%	77,5%	77,5%	77,5%	77,5%	77,5%	77,5%

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Det forventes at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en nettoomsætning på niveau med indeværende år. Resultatet efter skat forventes at blive reduceret til 15 – 20 mio. kr. i 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS for 2022 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, pengestrømsopgørelse og anlægsnote.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

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 bestyrelseshonorar, 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.

Fortjeneste ved salg af driftsmidler

Fortjeneste ved salg af driftsmidler omfatter den regnskabsmæssig avance, der er realiseret ved salg af tidligere afskrevne driftsmidler.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers (som udelukkende består af associerede virksomheder) resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til- lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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, der 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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser (som udelukkende består af associerede virksomheder) måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2022

	Note	2022	2021 tkr.
Lejeindtægter		8.390.923	8.089
Administrationsindtægter		17.210	17
Nettoomsætning		8.408.133	8.106
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.468.993	-38
Bruttoresultat		6.939.140	8.068
Personaleomkostninger	1	-84.000	-80
Eksterne omkostninger		-1.254.530	-1.374
Fortjeneste ved salg af driftsmidler		0	18
Resultat før finansielle poster		5.600.610	6.632
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		28.766.862	11.350
Finansielle indtægter	2	2.398.992	6.700
Finansielle omkostninger	3	-8.146.169	-641
Resultat før værdireguleringer		28.620.295	24.041
Værdireguleringer af investeringsejendomme		10.310.000	0
Resultat før skat		38.930.295	24.041
Selskabsskat	4	-2.237.950	-2.799
Årets resultat		36.692.345	21.242
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført resultat		6.925.483	8.892
Overført til nettoopskrivninger efter indre værdis metode		28.766.862	11.350
		36.692.345	21.242

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Investeringsjendomme		128.110.000	117.800
Materielle anlægsaktiver	5	128.110.000	117.800
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	170.612.468	141.846
Finansielle anlægsaktiver		170.612.468	141.846
Anlægsaktiver		298.722.468	259.646
Selskabsskat		1.106.174	0
Andre tilgodehavender		144.789	63
Tilgodehavender		1.250.963	63
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	33.391
Likvide beholdninger		38.216.021	10.635
Omsætningsaktiver		39.466.984	44.089
Aktiver		338.189.452	303.735

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Anpartskapital		2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		59.792.623	31.026
Overført resultat		199.370.273	192.445
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		262.162.896	226.471
Hensættelser til udskudt skat	8	17.691.826	15.454
Hensatte forpligtelser		17.691.826	15.454
Gæld til realkreditinstitutter	9	54.515.183	57.374
Langfristede gældsforpligtelser		54.515.183	57.374
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.863.381	2.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		355.866	536
Selskabsskat		0	187
Anden gæld		600.300	850
Kortfristede gældsforpligtelser		3.819.547	4.436
Gældsforpligtelser		58.334.730	61.810
Passiver		338.189.452	303.735

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 10

Egenkapitalopgørelse 31. december 2022

	Anpartskapital	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		11.349.906	8.891.839	1.000.000	21.241.745
Egenkapital 31. december 2021	2.000.000	31.025.761	192.444.790	1.000.000	226.470.551
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		28.766.862	6.925.483	1.000.000	36.692.345
Egenkapital 31. december 2022	2.000.000	59.792.623	199.370.273	1.000.000	262.162.896

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Årets resultat før skat		38.930.295	24.041
Reguleringer	11	-33.329.685	-17.409
Ændring i driftskapital	12	-511.380	-16
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		5.089.230	6.616
Renteindbetalinger og lignende		2.398.992	464
Renteudbetalinger og lignende		-558.798	-641
Pengestrømme fra ordinær drift		6.929.424	6.439
Betalt selskabsskat		-1.293.110	-2.374
Pengestrømme fra driftsaktivitet		5.636.314	4.065
Udlån til kapitalinteresser		0	2.000
Investering i kapitalinteresser		0	-20.000
Salg af værdipapirer		25.803.414	23.541
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		25.803.414	5.541
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.858.663	-2.855
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.858.663	-3.855
Årets likviditetsvirkning		27.581.065	5.751
Likvider 1. januar		10.634.956	4.884
Likvider 31. december		38.216.021	10.635
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		38.216.021	10.635
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		38.216.021	10.635

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	84.000	80
	84.000	80
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Aktieudbytter	2.312.410	410
Kursreguleringer og -gevinster, værdipapirer	0	6.236
Andre finansielle indtægter	86.582	54
	2.398.992	6.700
3 Finansielle omkostninger		
Kursreguleringer og -tab, værdipapirer	7.587.371	0
Øvrige finansielle omkostninger	558.798	641
	8.146.169	641
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	0	2.358
Regulering af hensættelse til udskudt skat	2.237.950	441
	2.237.950	2.799
Betalt skat i årets løb	1.293.110	2.374

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2022	118.213.512
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
	<u>118.213.512</u>
Kostpris 31. december 2022	118.213.512
Værdireguleringer 1. januar 2022	-413.512
Årets regulering	10.310.000
	<u>9.896.488</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>128.110.000</u>

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget er udtryk for et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for salgsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som ligger på 6,68 % imod 6,77 % året før.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>
6 Kapitalandele i kapitalinteresser	
Kostpris 1. januar	110.819.845
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
	<u>110.819.845</u>
Kostpris 1. januar og 31. december	<u>110.819.845</u>
Reguleringer 1. januar	31.025.761
Årets resultat	28.766.862
	<u>59.792.623</u>
Reguleringer 31. december	<u>59.792.623</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>170.612.468</u></u>

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	341.224.936	50 %
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
			tkr.
7 Andre værdipapirer og kapitalandele			
Aktier til dagsværdi		0	28.139
Obligationer til dagsværdi		0	5.252
		<u>0</u>	<u>33.391</u>

Investeringerne i aktier og obligationer sker indirekte via direkte investeringer i børsnoterede investeringsbeviser.

	<u>Aktier</u>	<u>Obligationer</u>
Dagsværdi	0	0
Værdiregulering i resultatopgørelsen	0	0
Dagsværdiniveau	1	1

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1. januar	15.453.876	15.013
Årets udskudte skatter	2.237.950	441
	17.691.826	15.454

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.863.381	54.515.183	41.803.312
	2.863.381	54.515.183	41.803.312

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, 57.379 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 128.110.

Kapitalinteressen, 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

	2022	2021
		tkr.
11 Reguleringer		
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	-28.766.862	-11.350
Finansielle poster	5.747.177	-6.059
Værdireguleringer investeringsejendomme	-10.310.000	0
	-33.329.685	-17.409
12 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-81.825	-23
Ændringer, anden gæld	-429.555	7
	-511.380	-16

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: 007676c5-faa3-43b2-aaf7-564cddb96075

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-03-21 05:45:26 UTC



Palle Jensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: 007676c5-faa3-43b2-aaf7-564cddb96075

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-03-21 05:45:26 UTC



Poul Steffensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: d6072a0a-c561-4e6c-8710-2c27627dfe68

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-03-21 07:10:11 UTC



Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: 68c1cccd-0967-451d-b89e-8ee325fbad97

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-03-21 09:37:13 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: 85f098d4-b505-4553-8aed-da57a96435a9

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-03-21 09:56:28 UTC



Jesper Munck Loiborg

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: c16cad94-4fea-4b0e-bcdb-50730c9900be

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-21 10:38:29 UTC



Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-21 11:13:23 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>