

LØVBJERG INVEST APS

CVR-nr. 35 51 89 40

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2022

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	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. marts 2022

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Jesper Munck Loiborg

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 22. marts 2022
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 Webside: 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.):	2021	2020	2019	2018	2017
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	8.106	7.994	7.408	0	0
Resultat før finansielle poster	6.632	5.682	6.230	-466	-420
Resultat før værdireguleringer	24.041	20.768	25.944	17.385	18.973
Ordinært resultat	24.041	20.768	25.530	17.385	18.973
Skat af årets resultat	-2.799	-2.740	-2.812	481	-882
Årets resultat	21.242	18.028	22.718	17.866	18.091

Balancesum	303.734	285.916	270.260	167.519	152.961
Anpartskapital	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital	226.471	206.229	189.201	167.483	151.118
Udskudt skat	15.454	15.013	14.516	0	0

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	4.065	6.405	466	-2.704	-36
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	5.541	-4.894	-11.459	4.655	3.641
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	-12.014	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.855	-3.791	6.123	-1.500	-3.000
Pengestrøm i alt	5.751	-2.280	4.870	451	605

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

Nøgletal

Overskudsgrad	81,8%	71,1%	84,1%	-	-
Egenkapitalandel (soliditet)	74,6%	72,1%	70,0%	100,0%	98,8%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	11,1%	10,5%	14,5%	10,9%	13,2%
Egenkapitalforrentning	9,8%	9,1%	12,7%	11,2%	12,6%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	10.621	9.014	11.359	8.933	9.046
Anparternes indre værdi	11.324	10.311	9.460	8.374	7.555
Foreslået udbytte og betalt ekstraord. udbytte	1.000	1.000	1.000	1.000	3.500

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. 21.242, hvoraf tkr. 11.350, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

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

Selskabets nettopengestrømme for 2021 kan opgøres til tkr. 5.751. Selskabet har valgt at slette den tidlige etablerede trækingsret, hvorfor det finansielle rådighedsbeløb på tkr. 10.635 svarer til det samlede indestående ultimo 2021.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2021 tkr. 226.471 hvilket svarer til 74,6 % af balancesummen.

Investeringsejendomme

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

Værdiansættelsen ultimo 2021 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 2021 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,77 %. Ved regnskabsudarbejdelsen for 2020 var det gennemsnitlige afkastkrav opgjort til 6,64 %.

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. 4.168. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 4.547.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning				Basis (tkr.)			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,52	7,27	7,02	6,77	6,52	6,27	6,02
Ændring i dagsværdi	-11.723	-8.075	-4.168	0	4.547	9.425	14.708
Dagsværdi	106.077	109.725	113.632	117.800	122.347	127.225	132.508
Balancesum	292.011	295.659	299.566	303.734	308.281	313.159	318.442
Egenkapital	217.327	220.173	223.220	226.471	230.018	233.823	237.943
Soliditet	74,4%	74,5%	74,5%	74,6%	74,6%	74,7%	74,7%

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. For 2022 forventes der ikke finansielle indtægter på samme niveau som i 2021, bl.a. som følge af, at beholdningen af andre værdipapirer og kapitalandel er reduceret. Resultatet efter skat forventes derfor at blive reduceret til 15 – 20 mio. kr. i 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS for 2021 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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementering af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes købspris tillagt 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

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 – 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 gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anpart}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Lejeindtægter		8.088.569	7.981
Administrationsindtægter		17.210	13
Nettoomsætning		8.105.779	7.994
Ejendomsrelaterede omkostninger		-37.683	-160
Bruttoresultat		8.068.096	7.834
Personaleomkostninger	1	-79.784	-871
Eksterne omkostninger		-1.373.895	-1.281
Fortjeneste ved salg af driftsmidler		18.000	0
Resultat før finansielle poster		6.632.417	5.682
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		11.349.906	8.372
Finansielle indtægter	2	6.699.794	7.459
Finansielle omkostninger	3	-640.702	-745
Resultat før værdireguleringer		24.041.415	20.768
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	0
Resultat før skat		24.041.415	20.768
Selskabsskat	4	-2.799.670	-2.740
Årets resultat		21.241.745	18.028
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført resultat		8.891.839	8.656
Overført til nettoopskrivninger efter indre værdis metode		11.349.906	8.372
		21.241.745	18.028

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Investeringsejendomme		117.800.000	117.800
Materielle anlægsaktiver	5	117.800.000	117.800
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	141.845.606	110.496
Finansielle anlægsaktiver		141.845.606	110.496
Anlægsaktiver		259.645.606	228.296
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		0	2.000
Andre tilgodehavender		62.964	39
Tilgodehavender		62.964	2.039
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	33.390.785	50.697
Likvide beholdninger		10.634.956	4.884
Omsætningsaktiver		44.088.705	57.620
Aktiver		303.734.311	285.916

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Anpartskapital		2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		31.025.761	19.676
Overført resultat		192.444.790	183.553
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		226.470.551	206.229
Hensættelser til udskudt skat	8	15.453.876	15.013
Hensatte forpligtelser		15.453.876	15.013
Gæld til realkreditinstitutter	9	57.373.846	60.262
Langfristede gældsforpligtelser		57.373.846	60.262
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.863.381	2.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser		535.867	416
Selskabsskat		186.936	203
Anden gæld		849.854	963
Kortfristede gældsforpligtelser		4.436.038	4.412
Gældsforpligtelser		61.809.884	64.674
Passiver		303.734.311	285.916
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2021

	Anpartskapital	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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
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

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Årets resultat før skat		24.041.415	20.768
Reguleringer	11	-17.408.998	-15.086
Ændring i driftskapital	12	-16.643	2.872
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		6.615.774	8.554
Renteindbetalinger og lignende		464.438	760
Renteudbetalinger og lignende		-640.702	-745
Pengestrømme fra ordinær drift		6.439.510	8.569
Betalt selskabsskat		-2.374.615	-2.164
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.064.895	6.405
Udlån til kapitalinteresser		2.000.000	-2.000
Investering i kapitalinteresser		-20.000.000	0
Nettoinvestering i værdipapirer		23.540.978	-2.894
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		5.540.978	-4.894
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.854.845	-2.791
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.854.845	-3.791
Årets likviditetsvirkning		5.751.028	-2.280
Likvider 1. januar		4.883.928	7.164
Likvider 31. december		10.634.956	4.884
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		10.634.956	4.884
		10.634.956	4.884
Kortfristede kreditfaciliteter		0	3.000
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		10.634.956	7.884

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	79.784	871
	79.784	871
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	1
2 Finansielle indtægter		
Aktieudbytter	410.112	740
Kursreguleringer og -gevinster, værdipapirer	6.235.356	6.699
Andre finansielle indtægter	54.326	20
	6.699.794	7.459
3 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	640.702	745
	640.702	745
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	2.358.510	2.244
Regulering af hensættelse til udskudt skat	441.160	496
	2.799.670	2.740
Betalt skat i årets løb	2.374.615	2.164

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	118.213.512
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2021	<u>118.213.512</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-413.512
Årets regulering	0
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-413.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>117.800.000</u></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 udtrykkeret "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 6,77 % imod 6,64 % året før.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	2021
6 Kapitalandele i kapitalinteresser	
Kostpris 1. januar	90.819.845
Årets tilgang	20.000.000
Årets afgang	0
Kostpris 1. januar og 31. december	<u>110.819.845</u>
Reguleringer 1. januar	19.675.855
Årets resultat	11.349.906
Reguleringer 31. december	<u>31.025.761</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>141.845.606</u></u>

Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	283.691.212	50 %

	2021	2020
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Aktier til dagsværdi	28.138.545	48.343
Obligationer til dagsværdi	5.252.240	2.354
	<u><u>33.390.785</u></u>	<u><u>50.697</u></u>

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

	Aktier	Obligationer
Dagsværdi	28.138.545	5.252.240
Værdiregulering i resultatopgørelsen	2.606.052	-18.819
Dagsværdiniveau	1	1

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1. januar	15.012.716	14.517
Årets udskudte skatter	441.160	496
	15.453.876	15.013
	Afdrag første år	Langfristet andel
		Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.863.381	57.373.846
	2.863.381	57.373.846
		44.701.064

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, 60.237 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 117.800.

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

	2021	2020
	<u> </u>	<u> </u>
		tkr.
11 Reguleringer		
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	-11.349.906	-8.372
Finansielle poster	-6.059.092	-6.714
	<u>-17.408.998</u>	<u>-15.086</u>
12 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-23.214	2.028
Ændringer, anden gæld	6.571	844
	<u>-16.643</u>	<u>2.872</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 80.197.xxx.xxx

2022-03-22 07:10:09 UTC

NEM ID 

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-389127728092

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-03-23 08:06:05 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-746792331678

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-23 11:02:05 UTC

NEM ID 

Jesper Munck Loiborg

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-985719704274

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-03-23 19:22:23 UTC

NEM ID 

Poul Steffensen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-03-24 11:19:44 UTC

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-24 12:10:23 UTC

NEM ID 

Poul Steffensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-03-24 15:58:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VPY2U-2K0JL-80553-HEEGG-SQ86E-C1475

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>