

LØVBJERG INVEST APS

CVR-nr. 35 51 89 40

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2024

Poul Steffensen, 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. marts 2024

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 01.01.23 – 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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 vidt opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Horsens, den 19. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsens

Statsaut. revisor

MNE-nr. 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	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2, 16. sal 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.):	2023	2022	2021	2020	2019
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	8.921	8.408	8.106	7.994	7.408
Resultat før finansielle poster	7.313	5.600	6.632	5.682	6.230
Resultat før værdireguleringer	-4.555	28.620	24.041	20.768	25.944
Ordinært resultat	-6.460	38.930	24.041	20.768	25.530
Skat af årets resultat	-1.431	-2.238	-2.799	-2.740	-2.812
Årets resultat	-7.891	36.692	21.242	18.028	22.718

Balancesum	327.098	338.189	303.735	285.916	270.260
Anpartskapital	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Egenkapital	253.272	262.163	226.471	206.229	189.201
Udskudt skat	18.174	17.692	15.454	15.013	14.516

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	8.740	5.636	4.065	6.405	466
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-35.754	25.804	5.541	-4.894	-11.459
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	-12.014
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.856	-3.859	-3.855	-3.791	6.123
Pengestrøm i alt	-30.870	27.581	5.751	-2.280	4.870

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

Nøgletal

Overskudsgrad	82,0%	66,6%	81,8%	71,1%	84,1%
Egenkapitalandel (soliditet)	77,4%	77,5%	74,6%	72,1%	70,0%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	-1,8%	11,7%	11,1%	10,5%	14,5%
Egenkapitalforrentning	-3,1%	15,0%	9,8%	9,1%	12,7%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	-3.945	18.346	10.621	9.014	11.359
Anparternes indre værdi	12.664	13.108	11.324	10.311	9.460
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 underskud på tkr. 7.891, hvoraf tkr. -12.960, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

I 2023 blev selskabets investeringsejendomme vurderet af Colliers, Aarhus. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der fremgår af vurderingerne fra Colliers, Aarhus. Den samlede værdi af de vurderede ejendomme var på tkr. 125.960, og indregningen har resulteret i en negativ værdiregulering af investeringsejendommene, over resultatopgørelsen, på tkr. 1.904 før skat, svarende til tkr. 1.485 efter skat.

Resultat for 2023 er i særlig grad påvirket af det førnævnte negative resultat af kapitalandele i associeret virksomhed, samt de negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. Nedskrivningen af værdien af selskabets investeringsejendomme vurderes at være et resultat af en generel reduktion i antallet af handler i markedet, bl.a. som følge af et volatilt rentemarked i regnskabsåret 2023. Det var primo 2023 ikke forventningen, at der skulle foretages negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme i 2023.

Årets resultat efter skat blev væsentligt lavere end forventet, hvilket ikke anses som tilfredsstillende. Dog levede selskabets ejendomsdrift før værdireguleringerne op til forventningerne, hvilket isoleret set anses som tilfredsstillende.

Selskabets nettopengestrømme for 2023 kan opgøres til tkr. -30.870. Der er realiseret stigende positive pengestrømme fra selskabets driftsaktivitet, men særligt etableringen af et aftaleudlån på tkr. 36.000 har resulteret i, at de samlede pengestrømmene har været negative for året. Det finansielle rådighedsbeløb på tkr. 7.346 svarer til det samlede indestående ultimo 2023.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 tkr. 253.272 hvilket svarer til 77,4 % 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 2023 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,87 %. Ved regnskabsudarbejdelsen for 2022 var det gennemsnitlige afkastkrav opgjort til 6,68 %.

Ledelsesberetning

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

Tabellen viser effekten på investeringsejendommenes værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommenes dagsværdi falde med tkr. 4.456. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 4.747.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning	Basis (tkr.)						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,62	7,37	7,12	6,87	6,62	6,37	6,12
Ændring i dagsværdi	-12.452	-8.590	-4.456	0	4.747	9.891	15.455
Dagsværdi	113.508	117.370	121.504	125.960	130.707	135.851	141.415
Balancesum	314.646	318.508	322.642	327.098	331.845	336.989	342.553
Egenkapital	243.559	246.572	249.796	253.272	256.975	260.987	265.327
Soliditet	77,4%	77,4%	77,4%	77,4%	77,4%	77,4%	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 i intervallet 14 – 18 mio. kr. i 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS for 2023 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.

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, kursgevinster og –tab vedrørende gæld, 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.

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	=	$\frac{\text{Resultat for finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anpartar}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2023

	Note	2023	2022
			tkr.
Lejeindtægter		8.889.965	8.391
Administrationsindtægter		30.891	17
Nettoomsætning		8.920.856	8.408
Ejendomsrelaterede omkostninger		-125.210	-1.469
Bruttoresultat		8.795.646	6.939
Personaleomkostninger	1	-84.000	-84
Eksterne omkostninger		-1.398.841	-1.255
Resultat før finansielle poster		7.312.805	5.600
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		-12.960.382	28.767
Finansielle indtægter	2	1.561.258	2.399
Finansielle omkostninger	3	-469.150	-8.146
Resultat før værdireguleringer		-4.555.469	28.620
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-1.904.332	10.310
Resultat før skat		-6.459.801	38.930
Selskabsskat	4	-1.431.107	-2.238
Årets resultat		-7.890.908	36.692
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført resultat		4.069.474	6.925
Overført til nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-12.960.382	28.767
		-7.890.908	36.692

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Investeringsjendomme		125.960.000	128.110
Materielle anlægsaktiver	5	125.960.000	128.110
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	157.652.086	170.612
Finansielle anlægsaktiver		157.652.086	170.612
Anlægsaktiver		283.612.086	298.722
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		9.531	0
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		36.000.000	0
Selskabsskat		25.656	1.106
Andre tilgodehavender		104.828	145
Tilgodehavender		36.140.015	1.251
Likvide beholdninger		7.345.551	38.216
Omsætningsaktiver		43.485.566	39.467
Aktiver		327.097.652	338.189

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Anpartskapital		2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		46.832.241	59.793
Overført resultat		203.439.747	199.370
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		253.271.988	262.163
Hensættelser til udskudt skat	7	18.173.589	17.692
Hensatte forpligtelser		18.173.589	17.692
Gæld til realkreditinstitutter	8	51.046.045	54.515
Langfristede gældsforpligtelser		51.046.045	54.515
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.476.196	2.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		485.813	356
Anden gæld		644.021	600
Kortfristede gældsforpligtelser		4.606.030	3.819
Gældsforpligtelser		55.652.075	58.334
Passiver		327.097.652	338.189
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2023

	Anpartskapital	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		-12.960.382	4.069.474	1.000.000	-7.890.908
Egenkapital 31. december 2023	2.000.000	46.832.241	203.439.747	1.000.000	253.271.988

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2023

	Note	2023	2022
			tkr.
Årets resultat før skat		-6.459.801	38.930
Reguleringer	10	13.772.606	-33.330
Ændring i driftskapital	11	204.098	-511
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		7.516.903	5.089
Renteindbetalinger og lignende		1.561.258	2.399
Renteudbetalinger og lignende		-469.150	-559
Pengestrømme fra ordinær drift		8.609.011	6.929
Betalt selskabsskat		131.174	-1.293
Pengestrømme fra driftsaktivitet		8.740.185	5.636
Korrektioner til tilgang på investeringsejendomme		245.668	0
Udlån til kapitalinteresser		-36.000.000	0
Salg af værdipapirer		0	25.804
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-35.754.332	25.804
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.856.323	-2.859
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.856.323	-3.859
Årets likviditetsvirkning		-30.870.470	27.581
Likvider 1. januar		38.216.021	10.635
Likvider 31. december		7.345.551	38.216
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		7.345.551	38.216
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		7.345.551	38.216

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorar	84.000	84
	84.000	84
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Aktieudbytter	0	2.312
Andre finansielle indtægter	1.561.258	87
	1.561.258	2.399
3 Finansielle omkostninger		
Kursreguleringer og -tab, værdipapirer	0	7.587
Øvrige finansielle omkostninger	469.150	559
	469.150	8.146
4 Selskabsskat		
Skat af årets resultat	949.344	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	481.763	2.238
	1.431.107	2.238
Betalt skat i årets løb	-131.174	1.293

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	118.213.512
Årets tilgang	-245.668
Kostpris 31. december 2023	117.967.844
Værdireguleringer 1. januar 2023	9.896.488
Årets regulering	-1.904.332
Værdireguleringer 31. december 2023	7.992.156
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	125.960.000

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 anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Investeringsejendomme består af i alt 4 ejendomme med hver et erhvervslejemål. Erhvervslejemålene udlejes til brugere indenfor detailhandelen, og er fysisk beliggende i Danmark.

For investeringsejendommene er de væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien følgende pr. 31. december:

	2023	2022
Areal, m2	5.525	5.525
Tomgangsprocent	0,00%	0,00%
Afkastkrav i procent	6,87%	6,68%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.609	1.519
Dagsværdi pr. m2, kr.	22.798	23.187

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>
6 Kapitalandele i kapitalinteresser	
Kostpris 1. januar og 31. december	<u>110.819.845</u>
Reguleringer 1. januar	59.792.623
Årets resultat	<u>-12.960.382</u>
Reguleringer 31. december	<u>46.832.241</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>157.652.086</u></u>

Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	315.304.172	50 %
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
			tkr.
7 Hensættelse til udskudt skat			
Saldo 1. januar		17.691.826	15.454
Årets udskudte skatter		481.763	2.238
		<u><u>18.173.589</u></u>	<u><u>17.692</u></u>
8 Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.476.196</u>	<u>51.046.045</u>	<u>38.949.000</u>
	<u><u>3.476.196</u></u>	<u><u>51.046.045</u></u>	<u><u>38.949.000</u></u>

Noter til årsregnskabet

9 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, 54.522 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 125.960.

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.

	2023	2022
		tkr.
10 Reguleringer		
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	12.960.382	-28.767
Finansielle poster	-1.092.108	5.747
Værdireguleringer investeringsejendomme	1.904.332	-10.310
	13.772.606	-33.330
11 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	30.430	-82
Ændringer, anden gæld	173.668	-429
	204.098	-511

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

Direktionsmedlem

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-19 14:06:10 UTC



Palle Jensen

Direktør

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-19 14:06:10 UTC



Poul Steffensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-03-19 14:26:21 UTC



Jesper Munck Loiborg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-20 08:48:33 UTC



Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 12:13:02 UTC



Laura Hay Ugglå

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: laura@uggla.com

IP: 148.122.xxx.xxx

2024-03-20 12:49:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: G4NLK-V46EH-GXX1X-QCW7G-YKST3-KOU0S

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/validator**

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."

Morten Klarskov Larsen

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 02285604-89ef-43e0-b600-5bfb0e51de7

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-20 12:53:02 UTC



Poul Steffensen

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 12:54:59 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**