

# LØVBJERG INVEST APS

CVR-nr. 35 51 89 40

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
31 / 12 2020



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Løbjerg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

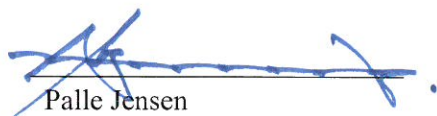
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. marts 2020

### Direktion



Palle Jensen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i Løvsbjerg Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvsbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Uafhængighed

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors påtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors påtegning

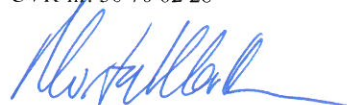
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 31. marts 2020

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen

statsaut. revisor

mne32736

## Selskabsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Løbjerg Invest ApS<br>Strandkærvej 5<br>8700 Horsens<br><br>Telefon: 75 64 84 00<br>Telefax: 76 26 16 50<br><br>CVR-nr.: 35 51 89 40<br>Stiftet: 22. oktober 2013<br>Hjemsted: Horsens<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Palle Jensen  |
| <b>Advokat</b>         | Kromann Reumert<br>Rådhuspladsen 3<br>8000 Århus C  |
| <b>Revision</b>        | Ernst & Young<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Holmboes Allé 12<br>8700 Horsens   |
| <b>Bank</b>            | Danske Bank / Realkredit Danmark<br>Storkunder Ejendomme<br>Lersø Parkallé 100<br>2100 København Ø  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Tove og Carsten Løbjergs Almene Fond<br>Strandkærvej 5<br>8700 Horsens  |
| <b>Administration</b>  | Løbjerg Ejendomme A/S<br>Strandkærvej 5<br>8700 Horsens   |

## Hoved og nøgletal

|  |      |      |      |      |      |
|--|------|------|------|------|------|
| Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.): | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------|------|------|------|------|

### Hovedtal

|                                 |               |               |               |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nettoomsætning                  | 7.408         | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Resultat før finansielle poster | 6.230         | -466          | -420          | -394          | -183          |
| Resultat før værdireguleringer  | 25.943        | 17.385        | 18.973        | 15.705        | 27.499        |
| Ordinært resultat               | 25.530        | 17.385        | 18.973        | 15.705        | 27.499        |
| Skat af årets resultat          | -2.812        | 481           | -882          | -105          | -1.176        |
| <b>Årets resultat</b>           | <b>22.718</b> | <b>17.866</b> | <b>18.091</b> | <b>15.600</b> | <b>26.323</b> |

|                    |                |                |                |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Balancesum         | 270.260        | 167.519        | 152.961        | 136.525        | 124.642        |
| Anpartskapital     | 2.000          | 2.000          | 2.000          | 2.000          | 2.000          |
| <b>Egenkapital</b> | <b>189.201</b> | <b>167.483</b> | <b>151.118</b> | <b>136.026</b> | <b>121.826</b> |
| Udskudt skat       | 14.516         | 0              | 0              | 0              | 0              |

|   |              |            |            |            |             |
|---|--------------|------------|------------|------------|-------------|
| Pengestrøm fra driftsaktiviteten        | 466          | -2.704     | -36        | -1.383     | -149        |
| Pengestrøm fra investeringsaktiviteten  | -11.459      | 4.655      | 3.641      | 2.954      | 135         |
| Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten | 6.123        | -1.500     | -3.000     | -1.400     | -400        |
| <b>Pengestrøm i alt</b>                 | <b>4.870</b> | <b>451</b> | <b>605</b> | <b>171</b> | <b>-414</b> |

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

### Nøgletal

|  |        |        |       |       |        |
|--|--------|--------|-------|-------|--------|
| Overskudsgrad                                  | 84,1%  | -      | -     | -     | -      |
| Egenkapitalandel (soliditet)                   | 70,0%  | 100,0% | 98,8% | 99,6% | 97,7%  |
| Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.   | 14,5%  | 10,9%  | 13,2% | 12,2% | 25,3%  |
| Egenkapitalforrentning                         | 12,7%  | 11,2%  | 12,6% | 12,1% | 24,2%  |
| Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.         | 11.359 | 8.933  | 9.046 | 7.800 | 13.162 |
| Anparternes indre værdi                        | 9.460  | 8.374  | 7.555 | 6.801 | 6.091  |
| Foreslået udbytte og betalt ekstraord. udbytte | 1.000  | 1.000  | 3.500 | 1.000 | 1.400  |

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

Selskabet har primo 2019 deltaget i en omstrukturering, hvor det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S er blevet tilført netto tkr. 63.618 ved en kapitalforhøjelse, hvoraf Løvbjerg Invest ApS, via datterselskabet C.L. Ejendomme ApS har bidraget med 50 %. C.L. Ejendomme ApS har således overdraget ejendomme til en værdi på tkr. 120.300 med tilhørende forpligtelser og udskudte skatter.

Ligeledes pr. 1. januar 2019 blev datterselskabet C.L. Ejendomme ApS fusioneret med Løvbjerg Invest ApS, hvor Løvbjerg Invest ApS blev det fortsættende selskab.

Fusionen har bl.a. betydet at aktiviteten i selskabet er udvidet til også at bestå af driften af 4 investerings-ejendomme.

Den regnskabsmæssige indarbejdelse af førnævnte fusion er sket efter Book value-metoden, der anvendes ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger, og er indarbejdet med virkning fra 1. januar 2019. Sammenligningstal og historiske nøgletal er ikke ændret som følge af virksomhedssammenslutningerne.

Omstruktureringen har ikke væsentlig direkte effekt på årets resultat og på egenkapitalen.

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 22.718, hvoraf tkr. 11.305, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Selskabets nettopengestrømme kan for 2019 opgøres til tkr. -4.870. Inklusive trækningensretten på tkr. 3.000 udgør det kortfristede finansielle rådighedsbeløb, tkr. 10.164.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 tkr. 189.201 hvilket svarer til 70,0 % af balancesummen.

### Investeringsejendomme

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

Værdiansættelsen ultimo 2019 er ligeledes foretaget på baggrund af førnævnte vurderinger og efterfølgende omregninger.

## Ledelsesberetning

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 2019 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,55 %.

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

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. 4.285. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 4.724.

| Investeringsejendomme<br>Bolig- og erhvervsudlejning |         |         |         | Basis          |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|
| Ændring i afkastprocent                              | 0,75    | 0,50    | 0,25    | -              | -0,25   | -0,50   | -0,75   |
| Afkastprocent  | 7,30    | 7,05    | 6,80    | <b>6,55</b>    | 6,30    | 6,05    | 5,80    |
| Ændring i dagsværdi                                  | -12.060 | -8.311  | -4.285  | <b>0</b>       | 4.724   | 9.787   | 15.286  |
| Dagsværdi  | 105.740 | 109.489 | 113.515 | <b>117.800</b> | 122.524 | 127.587 | 133.086 |
| Balancesum   | 258.200 | 261.949 | 265.975 | <b>270.260</b> | 274.984 | 280.047 | 285.546 |
| Egenkapital  | 179.794 | 182.718 | 185.859 | <b>189.201</b> | 192.886 | 196.835 | 201.124 |
| Soliditet  | 69,6%   | 69,8%   | 69,9%   | <b>70,0%</b>   | 70,1%   | 70,3%   | 70,4%   |

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Den forventede udvikling

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvsbjerg Invest ApS for 2019 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 nøgletalsoversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at en del af hovedaktiviteten i selskabet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter 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.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytter fra porteføljeaktier, kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og andre kapitalandele

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

### Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Løvbjerg Invest ApS som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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

### Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

### Gældsforpligtelser

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring.

## 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 2019

|   | Note | 2019              | 2018          |
|---|------|-------------------|---------------|
|   |      |                   | tkr.          |
| Lejeindtægter   |      | 7.401.402         | 0             |
| Administrationsindtægter                                  |      | 7.097             | 0             |
| <b>Nettoomsætning</b>                                     |      | <b>7.408.499</b>  | <b>0</b>      |
| Ejendomsrelaterede omkostninger                           |      | -109.501          | 0             |
| <b>Bruttoresultat</b>                                     |      | <b>7.298.998</b>  | <b>0</b>      |
| Personaleomkostninger                                     | 1    | -932.881          | -303          |
| Eksterne omkostninger                                     |      | -598.871          | -163          |
| <b>Resultat af primær drift</b>                           |      | <b>5.767.246</b>  | <b>-466</b>   |
| Andre driftsindtægter                                     |      | 462.869           | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                    |      | <b>6.230.115</b>  | <b>-466</b>   |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed              |      | 0                 | 19.701        |
| Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed         |      | 11.304.522        | 0             |
| Finansielle indtægter                                     | 2    | 9.262.678         | 1.053         |
| Finansielle omkostninger                                  | 3    | -854.187          | -2.903        |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>                     |      | <b>25.943.128</b> | <b>17.385</b> |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                |      | -413.512          | 0             |
| <b>Resultat før skat</b>                                  |      | <b>25.529.616</b> | <b>17.385</b> |
| Selskabsskat  | 4    | -2.811.806        | 481           |
| <b>Årets resultat</b>                                     |      | <b>22.717.810</b> | <b>17.866</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                                |      |                   |               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                    |      |                   |               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                       |      | 1.000.000         | 1.000         |
| Overført resultat   |      | 10.413.288        | 12.822        |
| Overført til nettoopskrivninger efter indre værdis metode |      | 11.304.522        | 4.044         |
|   |      | <b>22.717.810</b> | <b>17.866</b> |

## Balance 31. december 2019

### Aktiver

|  | Note | 2019               | 2018           |
|--|------|--------------------|----------------|
|  |      |                    | tkr.           |
| Investeringsejendomme                                  |      | 117.800.000        | 0              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                        | 5    | <b>117.800.000</b> | <b>0</b>       |
| Kapitalandele i dattervirksomhed                       | 6    | 0                  | 128.164        |
| Kapitalandele i associeret virksomhed                  | 7    | 102.124.367        | 0              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                       |      | <b>102.124.367</b> | <b>128.164</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                   |      | <b>219.924.367</b> | <b>128.164</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomhed |      | 0                  | 3.463          |
| Selskabsskat   |      | 0                  | 193            |
| Andre tilgodehavender                                  |      | 2.068.277          | 0              |
| <b>Tilgodehavender</b>                                 |      | <b>2.068.277</b>   | <b>3.656</b>   |
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>             | 8    | <b>41.103.331</b>  | <b>33.294</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                            |      | <b>7.164.003</b>   | <b>2.405</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                               |      | <b>50.335.611</b>  | <b>39.355</b>  |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>270.259.978</b> | <b>167.519</b> |



## Balance 31. december 2019

### Passiver

|  | Note | 2019               | 2018           |
|--|------|--------------------|----------------|
|  |      |                    | tkr.           |
| Anpartskapital   |      | 2.000.000          | 2.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 11.304.522         | 16.634         |
| Overført resultat                                      |      | 174.896.727        | 147.849        |
| Foreslået udbytte                                      |      | 1.000.000          | 1.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>189.201.249</b> | <b>167.483</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                          | 9    | 14.516.403         | 0              |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                          |      | <b>14.516.403</b>  | <b>0</b>       |
| Gæld til realkreditinstitutter                         | 10   | 63.099.644         | 0              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>63.099.644</b>  | <b>0</b>       |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser     | 10   | 2.783.732          | 0              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 91.697             | 33             |
| Selskabsskat   |      | 123.806            | 0              |
| Anden gæld   |      | 443.447            | 3              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>3.442.682</b>   | <b>36</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>66.542.326</b>  | <b>36</b>      |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>270.259.978</b> | <b>167.519</b> |

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

## Egenkapitaloppgørelse 31. december 2019

|                                      | Anpartskapital   | Nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overkurs | Overført resultat  | Foreslået udbytte | I alt              |
|--------------------------------------|------------------|--|----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015           | 2.000.000        | 0  | 0        | 93.503.558         | 400.000           | 95.903.558         |
| Betalt ordinært udbytte              |                  |  |          |                    | -400.000          | -400.000           |
| Årets resultat                       |                  |  |          | 24.922.827         | 1.400.000         | 26.322.827         |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b> | <b>2.000.000</b> | <b>0</b>                                   | <b>0</b> | <b>118.426.385</b> | <b>1.400.000</b>  | <b>121.826.385</b> |
| Betalt ordinært udbytte              |                  |  |          |                    | -1.400.000        | -1.400.000         |
| Årets resultat                       |                  | 10.080.420                                 |          | 4.519.648          | 1.000.000         | 15.600.068         |
| <b>Egenkapital 31. december 2016</b> | <b>2.000.000</b> | <b>10.080.420</b>                          | <b>0</b> | <b>122.946.033</b> | <b>1.000.000</b>  | <b>136.026.453</b> |
| 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         |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b> | <b>2.000.000</b> | <b>12.589.555</b>                          | <b>0</b> | <b>135.028.145</b> | <b>1.500.000</b>  | <b>151.117.700</b> |
| Betalt ordinært udbytte              |                  |  |          |                    | -1.500.000        | -1.500.000         |
| Årets resultat                       |                  | 4.044.332                                  |          | 12.821.407         | 1.000.000         | 17.865.739         |
| <b>Egenkapital 31. december 2018</b> | <b>2.000.000</b> | <b>16.633.887</b>                          | <b>0</b> | <b>147.849.552</b> | <b>1.000.000</b>  | <b>167.483.439</b> |
| Overført ved fusion 1. januar 2019   |                  | -16.633.887                                |          | <b>16.633.887</b>  |                   | 0                  |
| Betalt ordinært udbytte              |                  |  |          |                    | -1.000.000        | -1.000.000         |
| Årets resultat                       |                  | 11.304.522                                 |          | 10.413.288         | 1.000.000         | 22.717.810         |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b>2.000.000</b> | <b>11.304.522</b>                          | <b>0</b> | <b>174.896.727</b> | <b>1.000.000</b>  | <b>189.201.249</b> |

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

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2019

|  | Note | 2019               | 2018          |
|--|------|--------------------|---------------|
|  |      |                    | tkr.          |
| Årets resultat før skat                                  |      | 25.529.616         | 17.385        |
| Reguleringer   | 12   | -19.299.501        | -17.851       |
| Ændring i driftskapital                                  | 13   | -4.231.588         | 1             |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster  |      | 1.998.527          | -465          |
| Renteindbetalinger og lignende                           |      | 899.267            | 1.008         |
| Renteudbetalinger og lignende                            |      | -854.187           | -111          |
| Pengestrømme fra ordinær drift                           |      | 2.043.607          | 432           |
| Betalt selskabsskat                                      |      | -1.577.885         | -3.136        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>                  |      | <b>465.722</b>     | <b>-2.704</b> |
| Tilgang på investeringsejendomme                         |      | -12.013.512        | 0             |
| Udbyttebetaling fra dattervirksomhed                     |      | 0                  | 1.500         |
| Udlån til tilknyttet virksomhed                          |      | 0                  | 1.000         |
| Nettoinvestering i værdipapirer                          |      | 554.321            | 2.155         |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>            |      | <b>-11.459.191</b> | <b>4.655</b>  |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter              |      | 10.444.000         | 0             |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter        |      | -2.453.939         | 0             |
| Ændring i deposita                                       |      | -867.072           | 0             |
| Udbytteudlodning   |      | -1.000.000         | -1.500        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>           |      | <b>6.122.989</b>   | <b>-1.500</b> |
| <b>Årets likviditetsvirkning</b>                         |      | <b>-4.870.480</b>  | <b>451</b>    |
| Likvider 1. januar                                       |      | 2.405.197          | 1.954         |
| Tilgang likvide midler ved fusion 1. januar              |      | 9.629.286          | 0             |
| <b>Likvider 31. december</b>                             |      | <b>7.164.003</b>   | <b>2.405</b>  |
| Der kan specificeres således:                            |      |                    |               |
| Likvide midler   |      | 7.164.003          | 2.405         |
|  |      | <b>7.164.003</b>   | <b>2.405</b>  |
| Kortfristede kreditfaciliteter                           |      | 3.000.000          | 3.000         |
| <b>Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning</b> |      | <b>10.164.003</b>  | <b>5.405</b>  |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>         |
|--|-------------------------|---------------------|
|  |                         | tkr.                |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>               |                         |                     |
| Lønninger og gager                           | 928.135                 | 303                 |
| Andre omkostninger til social sikring        | 4.746                   | 0                   |
|  | <u><b>932.881</b></u>   | <u><b>303</b></u>   |
| <br>   |                         |                     |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede    | <u>1</u>                | <u>1</u>            |
| <br>   |                         |                     |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>               |                         |                     |
| Aktieudbytter                                | 898.863                 | 997                 |
| Kursreguleringer og -gevinster, værdipapirer | 8.363.411               | 45                  |
| Renteindtægter tilknyttet virksomhed         | 0                       | 11                  |
| Andre finansielle indtægter                  | 404                     | 0                   |
|  | <u><b>9.262.678</b></u> | <u><b>1.053</b></u> |
| <br>   |                         |                     |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>            |                         |                     |
| Kursreguleringer og -tab, værdipapirer       | 0                       | 2.775               |
| Øvrige finansielle omkostninger              | 854.187                 | 128                 |
|  | <u><b>854.187</b></u>   | <u><b>2.903</b></u> |
| <br>   |                         |                     |
| <b>4 Selskabsskat</b>                        |                         |                     |
| Skat af årets resultat                       | 1.895.146               | -481                |
| Regulering af hensættelse til udskudt skat   | 916.660                 | 0                   |
|  | <u><b>2.811.806</b></u> | <u><b>-481</b></u>  |
| <br>   |                         |                     |
| Betalt skat i årets løb                      | <u><u>1.577.885</u></u> | <u><u>3.136</u></u> |

## Noter til årsregnskabet

|   | Investerings-<br>ejendomme  | Driftsmidler                |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>                         |                             |                             |
| Kostpris 1. januar 2019                                   | 0                           | 0                           |
| Årets tilgang ved fusion 1. januar 2019                   | 106.200.000                 | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Korrigeret kostpris 1. januar 2019                        | 106.200.000                 | 0                           |
| Årets tilgang   | 12.013.512                  | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Kostpris 31. december 2019                                | 118.213.512                 | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2019                          | 0                           | 0                           |
| Årets regulering  | -413.512                    | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Værdireguleringer 31. december 2019                       | -413.512                    | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Afskrivninger 1. januar 2019                              | 0                           | 0                           |
| Tilgang akkumulerede afskrivninger, fusion 1. januar 2019 | 0                           | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Korrigerede afskrivninger 1. januar 2019                  | 0                           | 0                           |
| Årets afskrivninger                                       | 0                           | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Afskrivninger 31. december 2019                           | 0                           | 0                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>            | <b><u>117.800.000</u></b>   | <b><u>0</u></b>             |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2019</u>            |
|--|------------------------|
| <b>6 Kapitalandele i dattervirksomhed</b>  |                        |
| Kostpris 1. januar                         | 111.529.897            |
| Årets afgang som følge af fusion 1. januar | -111.529.897           |
| Kostpris 31. december                      | <u>0</u>               |
| Reguleringer 1. januar                     | 16.633.887             |
| Årets afgang som følge af fusion 1. januar | -16.633.887            |
| Reguleringer 31. december                  | <u>0</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b><u><u>0</u></u></b> |

Pr. 1. januar 2019 er Løvsbjerg Invest ApS fusioneret med den helejede dattervirksomhed, C.L. Ejendomme ApS, med førstnævnte som fortsættende selskab.

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>7 Kapitalandele i associeret virksomhed</b> |                                  |
| Kostpris 1. januar                             | 0                                |
| Tilgang ved fusion 1. januar                   | 90.819.845                       |
| Kostpris 1. januar og 31. december             | <u>90.819.845</u>                |
| Reguleringer 1. januar                         | 0                                |
| Årets resultat                                 | 11.304.522                       |
| Reguleringer 31. december                      | <u>11.304.522</u>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>      | <b><u><u>102.124.367</u></u></b> |

| <u>Navn</u>                  | <u>Hjemsted</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Stemme- og ejerandel</u> |
|------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| Løvsbjerg EjendomsInvest A/S | Horsens         | 204.248.734        | 50 %                        |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2019                        | 2018                         |                                |
|---|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>8 Værdipapirer</b>                                     |                             | tkr.                         |                                |
| Aktier til kursværdi                                      | 38.957.357                  | 31.290                       |                                |
| Obligationer til kursværdi                                | 2.145.974                   | 2.004                        |                                |
|   | <b>41.103.331</b>           | <b>33.294</b>                |                                |
| <b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>                     |                             |                              |                                |
| Saldo 1. januar   | 0                           | 0                            |                                |
| Tilgang ved fusion 1. januar                              | 26.012.606                  | 0                            |                                |
| Afgang ved tilførsel af aktiver til associeret virksomhed | -12.412.863                 | 0                            |                                |
| Korrigeret saldo 1. januar                                | 13.599.743                  | 0                            |                                |
| Årets udskudte skatter                                    | 916.660                     | 0                            |                                |
|   | <b>14.516.403</b>           | <b>0</b>                     |                                |
| <b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>                 | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Langfristet<br/>andel</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                            | 2.783.732                   | 63.099.644                   | 51.109.425                     |
|   | <b>2.783.732</b>            | <b>63.099.644</b>            | <b>51.109.425</b>              |

### 11 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, 65.883 tkr., er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 117.800.

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

## Noter til årsregnskabet

|   | <u>2019</u>               | <u>2018</u>           |
|---|---------------------------|-----------------------|
|   |                           | tkr.                  |
| <b>12 Reguleringer</b>                  |                           |                       |
| Resultat af kapitalandele               | -11.304.522               | -19.701               |
| Finansielle poster                      | -8.408.491                | 1.850                 |
| Værdireguleringer investeringsejendomme | 413.512                   | 0                     |
|   | <u><b>-19.299.501</b></u> | <u><b>-17.851</b></u> |
| <br>                                    |                           |                       |
| <b>13 Ændring i driftskapital</b>       |                           |                       |
| Ændringer, tilgodehavender              | -1.654.398                | 0                     |
| Ændringer, anden gæld                   | -2.577.190                | 1                     |
|   | <u><b>-4.231.588</b></u>  | <u><b>1</b></u>       |