

# **LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S**

**CVR-nr. 35 53 38 18**

**Strandkærvej 5  
8700 Horsens**

**Årsrapport 2020**

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

---

Poul Steffensen, dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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
18	10
Noter til årsregnskabet	19

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Løvsbjerg EjendomsInvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. marts 2021

### Direktion:

---

Palle Jensen

### Bestyrelse:

---

Poul Steffensen  
Formand

---

Jørgen Lund Rauff Pedersen

---

Laura Hay Ugglå

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Løvbjerg EjendomsInvest A/S

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løvbjerg EjendomsInvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens  Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50  CVR-nr.: 35 53 38 18 Stiftet: 21. november 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Steffensen (formand) Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Ugglå
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
<b>Administration</b>	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

## Hoved- og nøgletal

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

### Hovedtal

Nettoomsætning	42.036	32.478	12.918	12.617	12.444
Resultat før finansielle poster	30.794	29.146	9.963	10.271	9.348
Resultat før værdireguleringer	26.738	28.524	12.225	9.519	6.068
Ordinært resultat	21.523	28.519	45.875	9.659	6.138
Skat af årets resultat	-4.781	-5.910	-9.166	-1.757	-1.521
<b>Årets resultat</b>	<b>16.743</b>	<b>22.609</b>	<b>36.709</b>	<b>7.902</b>	<b>4.617</b>

Balancesum	758.492	609.238	320.675	285.364	268.641
Aktiekapital	15.000	15.000	9.000	9.000	7.000
<b>Egenkapital</b>	<b>220.991</b>	<b>204.249</b>	<b>118.022</b>	<b>81.312</b>	<b>55.411</b>

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	16.177	21.092	5.791	5.681	6.463
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-35.289	-27.472	10.369	-39.021	0
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-35.289	-375	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-7.212	15.416	-9.281	26.774	-3.645
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-26.324</b>	<b>9.036</b>	<b>6.879</b>	<b>-6.566</b>	<b>2.818</b>

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

### Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	29,1%	33,5%	36,8%	28,5%	20,6%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	12,6%	14,8%	12,3%	13,9%	11,4%
Egenkapitalforrentning	7,9%	11,7%	36,8%	11,6%	8,7%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	1.116	1.507	4.079	878	660
Aktiernes indre værdi	1.473	1.362	1.311	903	792
Foreslået udbetalt udbytte	0	0	0	0	0

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

Hoved- og nøgletallene for 2016 indeholder, som følge af fusionen pr. 1. januar 2017, også regnskabstallene for Åhusene 2 ApS. Åhusene 2 ApS blev oprindeligt købt af Løvbjerg EjendomsInvest A/S pr. 4. november 2015.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme inden for dels erhverv dels bolig.

### Udvikling i regnskabsåret

Med virkning fra 1. januar 2020 er der, efter fusionsskattelovens regler, gennemført en lodret fusion med selskabets fire datterselskaber. Fusionen har ikke haft væsentlig effekt på indtjeningen og egenkapitalen, men har resulteret i en øget aktivitet målt på nettoomsætningen samt en øget balancesum.

Den regnskabsmæssige indarbejdelse af fusionen er sket efter Book value-metoden, der anvendes ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger, og er indarbejdet med virkning fra 1. januar 2020. Sammenligningstal og historiske nøgletal er ikke ændret som følge af virksomhedssammenslutningerne.

I 2020 er byggeriet af en udlejningsejendom med 31 lejemål færdiggjort, og ejendommen er taget i brug. Ultimo 2020 er alle 31 boliglejemål udlejede. Efter færdiggørelsen er ejendommen blevet vurderet af Colliers International. Denne vurdering danner baggrund for den værdi som ejendommen er indregnet til pr. 31. december 2020.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 16.743 efter skat mod et overskud på tkr. 22.609 i 2019.

Resultatet efter skat er i 2020 påvirket negativt med tkr. 4.067 som følge af værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. I 2019 var effekten efter skat, som følge af værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme negativ med tkr. 4.

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

Ledelsen anser ligeledes udviklingen i likviditeten på tkr. -26.324 som tilfredsstillende, hvilket skyldes, at der pt. ikke er hjemtaget lån i afsluttede og ibrugtagne udlejningsejendomme.

Egenkapitalen pr. 31. december 2020 på tkr. 220.991 udgør 29,1 % af balancesummen. Ultimo 2019 var soliditeten opgjort til 33,5 %.

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

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

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

## Ledelsesberetning

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,27 %. Det gennemsnitlige afkastkrav på 5,27 % dækker over et gennemsnit på 3,74 % for boligejendomme og 7,67 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2019 kunne de gennemsnitlige afkastkrave for boligejendommene og erhvervsejendommene opgøres til henholdsvis 3,58 % og 7,52 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2020.

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. 32.891. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 37.483.

<b>Investeringssejendomme</b>	<b>Basis</b>						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	6,02	5,77	5,52	<b>5,27</b>	5,02	4,77	4,52
Ændring i dagsværdi	-91.575	-63.504	-32.891	<b>0</b>	37.483	78.203	123.427
Dagsværdi	664.655	692.726	723.339	<b>756.230</b>	793.713	834.433	879.657
Balancesum	666.917	694.988	725.601	<b>758.492</b>	795.975	836.695	881.919
Egenkapital	149.563	171.458	195.336	<b>220.991</b>	250.228	281.989	317.264
Soliditet	22,4%	24,7%	26,9%	<b>29,1%</b>	31,4%	33,7%	36,0%

### Efterfølgende begivenheder

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

### Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for 2020 er 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 hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandel, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedernes bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægning anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af huslejeindtægter og administrationshonorarer 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 indeholder omkostninger til bestyrelseshonorar.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

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

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

Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter betalte driftsomkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne huslejeindbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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:

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Lejeindtægter		41.955.804	32.478
Administrationsindtægter		80.439	0
<b>Nettoomsætning</b>		<b>42.036.243</b>	<b>32.478</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-4.349.814	-2.287
<b>Bruttoresultat</b>		<b>37.686.429</b>	<b>30.191</b>
Personaleomkostninger	1	-213.969	-341
Eksterne omkostninger		-6.678.339	-704
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>30.794.121</b>	<b>29.146</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	3.652
Finansielle indtægter	2	8.853	124
Finansielle omkostninger		-4.065.072	-4.398
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>26.737.902</b>	<b>28.524</b>
Værdireguleringer af ejendomme		-5.214.483	-5
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.523.419</b>	<b>28.519</b>
Skat	3	-4.780.753	-5.910
<b>Årets resultat</b>		<b>16.742.666</b>	<b>22.609</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		16.742.666	22.609
		<b>16.742.666</b>	<b>22.609</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Investeringsejendomme		756.230.089	526.670
Igangværende projekter, investeringsejendomme		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>756.230.089</b>	<b>526.670</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	54.939
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>54.939</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>756.230.089</b>	<b>581.609</b>
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		262.793	111
Andre tilgodehavender		319.182	253
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		0	10.017
Sambeskatningsbidrag		0	1.063
Selskabsskat		54.064	0
Periodeafgrænsningsposter		31.692	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>667.731</b>	<b>11.444</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.594.054</b>	<b>16.185</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.261.785</b>	<b>27.629</b>
<b>Aktiver</b>		<b>758.491.874</b>	<b>609.238</b>



## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Aktiekapital		15.000.000	15.000
Overført resultat		205.991.400	189.249
<b>Egenkapital</b>		<b>220.991.400</b>	<b>204.249</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	62.546.547	49.851
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>62.546.547</b>	<b>49.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter		440.633.663	335.352
Deposita		11.923.150	6.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>452.556.813</b>	<b>341.789</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	14.645.328	10.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.144.826	389
Gæld til associerede virksomheder		4.000.000	0
Selskabsskat		0	429
Anden gæld		2.564.648	1.795
Periodeafgrænsningsposter		42.312	16
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.397.114</b>	<b>13.349</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>474.953.927</b>	<b>355.138</b>
<b>Passiver</b>		<b>758.491.874</b>	<b>609.238</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2020

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>7.000.000</b>	<b>0</b>	<b>345.895</b>	<b>43.447.940</b>	<b>50.793.835</b>
Overført via resultatdisponering				4.616.690	4.616.690
Korrektion som følge af fusion			-345.895	345.895	
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>7.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.410.525</b>	<b>55.410.525</b>
Kontant kapitalforhøjelse pr. 24. april 2017	1.000.000	11.000.000			12.000.000
Kontant kapitalforhøjelse pr. 5. december 2017	1.000.000	5.000.000			6.000.000
Overført		-16.000.000		16.000.000	0
Overført via resultatdisponering			0	7.901.963	7.901.963
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>9.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72.312.488</b>	<b>81.312.488</b>
Overført via resultatdisponering			0	36.709.120	36.709.120
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>9.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109.021.608</b>	<b>118.021.608</b>
Kapitalforhøjelse ved tilførsel af aktiver pr. 1. januar 2019	5.960.325	57.237.002			63.197.327
Kontant andel af kapitalforhøjelsen pr. 1. januar 2019	39.675	381.080			420.755
Overført		-57.618.082		57.618.082	0
Overført via resultatdisponering				22.609.044	22.609.044
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>189.248.734</b>	<b>204.248.734</b>
Overført via resultatdisponering				16.742.666	16.742.666
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205.991.400</b>	<b>220.991.400</b>

Aktiekapitalen fordeles på 15.000 stk. aktier á 1.000 kr.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Årets resultat før skat		21.523.419	28.519
Reguleringer	10	9.270.702	627
Ændring i driftskapital	11	-5.680.795	265
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		25.113.326	29.411
Renteindbetalinger og lignende		8.853	124
Renteudbetalinger og lignende		-4.065.072	-4.398
Pengestrømme fra ordinær drift		21.057.107	25.137
Betalt selskabsskat		-4.880.049	-4.045
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>16.177.058</b>	<b>21.092</b>
Tilgang på investeringsejendomme		-35.288.960	-375
Køb af kapitalandele i dattervirksomhed		0	-19.880
Udlån til tilknyttede virksomheder		0	-10.017
Udbytteudlodninger fra dattervirksomheder		0	2.800
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-35.288.960</b>	<b>-27.472</b>
Kapitalindskud ved kapitalforhøjelser		0	421
Hjemtagelse af realkreditlån		0	24.860
Afdrag på realkreditlån		-13.190.610	-9.698
Ændring deposita		1.978.411	-167
Aftalelån, tilknyttet selskab		4.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-7.212.199</b>	<b>15.416</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-26.324.101</b>	<b>9.036</b>
Likvider, primo		16.184.628	7.149
Tilgang likvide midler ved fusion 1. januar		11.733.527	0
<b>Likvider ultimo</b>		<b>1.594.054</b>	<b>16.185</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		1.594.054	16.185
<b>Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>1.594.054</b>	<b>16.185</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	213.969	341
	<b>213.969</b>	<b>341</b>
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	0	17
Øvrige finansielle indtægter	8.853	107
	<b>8.853</b>	<b>124</b>
<b>3 Skat</b>		
Skat af årets resultat	4.445.936	3.866
Regulering af hensættelse til udskudt skat	334.817	2.044
	<b>4.780.753</b>	<b>5.910</b>
Betalt skat	4.880.049	4.045
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		440.468.530
Tilgang 1. januar ved fusion		199.485.612
Årets tilgang		35.288.960
Kostpris 31. december 2020		675.243.102
Værdireguleringer 1. januar 2020		86.201.470
Årets regulering		-5.214.483
Værdireguleringer 31. december 2020		80.986.987
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>756.230.089</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	
Kostpris 1. januar 2020	59.931.729
Årets afgang som følge af fusion 1. januar	-59.931.729
Kostpris 31. december 2020	0
Reguleringer 1. januar 2020	-4.993.120
Årets afgang som følge af fusion 1. januar	4.993.120
Værdireguleringer 31. december 2020	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>

Pr. 1. januar 2020 er Løvbjerg EjendomsInvest A/S fusioneret med de helejede dattervirksomheder, Ceresbyen 3 ApS, Ceresbyen 5 ApS, Jens Baggesens Vej 27 ApS og Teglbakken 6 ApS med Løvbjerg EjendomsInvest A/S som fortsættende selskab.

	2020	2019
<b>6 Udskudt skat</b>		tkr.
Saldo 1. januar	49.850.890	20.373
Årets tilgang som følge af fusion 1. januar	12.360.840	27.434
Korrigeret saldo 1. januar	62.211.730	47.807
Årets udskudte skatter	334.817	2.044
	<b>62.546.547</b>	<b>49.851</b>

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	14.645.328	440.633.663	377.630.122
Deposita	0	11.923.150	11.923.150
	<b>14.645.328</b>	<b>452.556.813</b>	<b>389.553.272</b>

## Noter til årsregnskabet

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerlejlighedsforeningen Lilledal 18-20, Allerød er der afgivet ejerpantebrev for i alt tkr. 41 i ejendommen Lilledal 18, 3450 Allerød.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 3 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 640 i ejendommene Ceresbyen 3A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 5 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 800 i ejendommene Ceresbyen 3A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 9 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 9A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 11 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 11A-D, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen Åhusene 2 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 1.920 i ejendommen Åhusene 2, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 455.613, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2020 tkr. 694.330. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

### 9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2020:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Løvbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
<b>10 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)</b>		
Værdireguleringer	5.214.483	5
Resultat af kapitalandele	0	-3.652
Finansielle poster	4.056.219	4.274
	<b>9.270.702</b>	<b>627</b>
<b>11 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)</b>		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	-115.682	-8
Ændringer, andre tilgodehavender	-71.817	-236
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-6.260.920	-77
Ændringer, anden gæld	768.610	606
Ændringer, periodeafgrænsningsposter	-986	-20
	<b>-5.680.795</b>	<b>265</b>

# 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 Ejendomsinvest A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-900556574178  
IP: 128.77.xxx.xxx  
2021-03-23 12:08:59Z

NEM ID 

## Poul Steffensen

### Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905  
IP: 85.218.xxx.xxx  
2021-03-23 12:52:09Z

NEM ID 

## Jørgen Lund Rauff Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-389127728092  
IP: 2.104.xxx.xxx  
2021-03-24 07:36:30Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-746792331678  
IP: 87.57.xxx.xxx  
2021-03-24 12:45:23Z

NEM ID 

## Morten Klarskov Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:127425778488  
IP: 62.66.xxx.xxx  
2021-03-24 14:41:44Z

NEM ID 

## Poul Steffensen

### Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S  
Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905  
IP: 85.218.xxx.xxx  
2021-03-27 07:27:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YYQ8F-W3446-ZEXZN-0BY4N-FTOC5-C.IQA0

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>