

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2022

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

Palle Jensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. marts 2023

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Jesper Munck Loiborg

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Laura Hay Ugglå

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Horsens, den 21. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvbjerg Ejendomsinvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Webseite: www.leinvest.dk Mail: mail@leinvest.dk CVR-nr.: 35 53 38 18 Stiftet: 21. november 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steffensen (formand) Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Uggla
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2022	2021	2020	2019	2018
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	48.144	44.190	42.036	32.478	12.918
Resultat før finansielle poster	33.640	32.509	30.794	29.146	9.963
Resultat før værdireguleringer	29.032	29.066	26.738	28.524	12.225
Ordinært resultat	73.676	29.129	21.524	28.519	45.875
Skat af årets resultat	-16.142	-6.429	-4.781	-5.910	-9.166
Årets resultat	57.534	22.700	16.743	22.609	36.709

Balancesum	977.083	859.738	758.492	609.238	320.675
Aktiekapital	20.000	20.000	15.000	15.000	9.000
Egenkapital	341.225	283.691	220.991	204.249	118.022

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	30.425	25.380	16.177	21.092	5.791
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-138.708	-19.820	-35.289	-27.472	10.369
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-147.453	-19.820	-35.289	-375	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	42.349	75.494	-7.212	15.416	-9.281
Pengestrøm i alt	-65.934	81.054	-26.324	9.036	6.879

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	34,9%	33,0%	29,1%	33,5%	36,8%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	9,3%	11,5%	12,6%	14,8%	12,3%
Egenkapitalforrentning	18,4%	9,0%	7,9%	11,7%	36,8%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	2.877	1.135	1.116	1.507	4.079
Aktiernes indre værdi	1.706	1.418	1.473	1.362	1.311
Foreslået udbetalt udbytte	0	0	0	0	0

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

I 2022 er der investeret i yderligere en boligudlejningsejendom beliggende centralt i Aarhus. Ejendommen blev overtaget med virkning fra 1. februar 2022.

Ultimo 2022 er der afhændet to erhvervsejendomme. Den direkte resultatmæssige effekt af salget er et regnskabsmæssigt tab på tkr. 765.

Selskabet har i 2022 fortsat arbejdet med opførelsen af en ny investeringsejendom i Odder. Ejendommen vil, når den står færdig i 2023 indeholde 46 boliglejemål, 4 erhvervslejemål samt et parkeringshus med plads til 46 biler.

I 2022 blev selskabets investeringsejendomme vurderet af Colliers International Danmark A/S. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der fremgår af vurderinger fra Colliers International Danmark A/S. Den samlede værdi af de vurderede ejendomme var på tkr. 882.100, og indregningen har resulteret en positiv værdiregulering af investeringsejendommene over resultatopgørelsen på tkr. 45.408 før skat.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 57.534 efter skat mod et overskud på tkr. 22.700 i 2021.

Resultatet efter skat er i 2022 påvirket positivt med tkr. 35.418 som følge af førnævnte værdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Niveaue for værdireguleringen oversteg de oprindelige forventninger til denne post.

Anskaffelsen af investeringsejendommen i Aarhus C, med 30 boliglejemål, har via driftsaktiviteten haft positiv effekt på aktivitetsniveauet og resultatet før værdireguleringer, hvilket var i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat efter skat oversteg dermed forventningerne og anses at være tilfredsstillende.

Ledelsen anser ligeledes udviklingen i likviditeten på tkr. -65.934 som tilfredsstillende. Den planlagte reduktion i selskabets likvide beredskab, kan reelt henføres til den igangværende opførelse af investeringsejendommen i Odder, samt købet af boligudlejningsejendommen i Aarhus C.

Egenkapitalen pr. 31. december 2022, på tkr. 341.225, udgør 34,9 % af balancesummen. Ultimo 2021 var soliditeten opgjort til 33,0 %.

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

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 2022 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 4,81 %. Det gennemsnitlige afkastkrav på 4,81 % dækker over et gennemsnit på 3,54 % for boligejendomme og 7,14 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2021 kunne de gennemsnitlige afkastkrav for boligejendommene og erhvervs- og blandede ejendommene opgøres til henholdsvis 3,84 % og 7,60 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2022.

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. 43.684. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 46.896.

Investeringsejendomme				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	5,56	5,31	5,06	4,81	4,56	4,31	4,06
Ændring i dagsværdi	-117.972	-82.577	-43.684	0	46.896	100.067	159.786
Dagsværdi	835.182	870.577	909.470	953.154	1.000.050	1.053.221	1.112.940
Balancesum	859.111	894.506	933.399	977.083	1.023.979	1.077.150	1.136.869
Egenkapital	249.207	276.815	307.151	341.225	377.804	419.277	465.858
Soliditet	29,0%	30,9%	32,9%	34,9%	36,9%	38,9%	41,0%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

I 2023 vil der fortsat løbende blive investeret i det igangværende projekt med opførelsen af en ny investeringsejendom i Odder. Projektet forventes færdigt og taget i brug i oktober kvartal 2023.

Det er ledelsens vurdering, at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en stigende nettoomsætning i forhold til i år, og resultatet efter skat forventes i 2023 at blive i intervallet tkr. 18.000 – 23.000.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for 2022 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter betalte driftsomkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Periodeafgrænsningsposter (gæld)

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 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Lejeindtægter		48.068.529	44.122
Administrationsindtægter		75.045	68
Nettoomsætning		48.143.574	44.190
Ejendomsrelaterede omkostninger		-6.480.398	-4.545
Bruttoresultat		41.663.176	39.645
Personaleomkostninger	1	-252.000	-239
Eksterne omkostninger		-7.770.814	-6.897
Resultat før finansielle poster		33.640.362	32.509
Finansielle indtægter		344.228	21
Finansielle omkostninger		-4.952.323	-3.464
Resultat før værdireguleringer		29.032.267	29.066
Værdireguleringer af ejendomme		45.408.453	63
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	2	-764.620	0
Resultat før skat		73.676.100	29.129
Skat	3	-16.142.376	-6.429
Årets resultat		57.533.724	22.700
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		57.533.724	22.700
		57.533.724	22.700

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Investeringsejendomme		882.100.000	761.730
Igangværende projekter, investeringsejendomme		71.054.412	14.383
Materielle anlægsaktiver	4	953.154.412	776.113
Anlægsaktiver		953.154.412	776.113
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		308.584	369
Andre tilgodehavender		6.906.733	222
Selskabsskat		0	367
Periodeafgrænsningsposter		0	19
Tilgodehavender		7.215.317	977
Likvide beholdninger		16.713.765	82.648
Omsætningsaktiver		23.929.082	83.625
Aktiver		977.083.494	859.738

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Aktiekapital		20.000.000	20.000
Overført resultat		321.224.936	263.691
Egenkapital		341.224.936	283.691
Hensættelser til udskudt skat	5	74.579.843	64.092
Hensatte forpligtelser		74.579.843	64.092
Gæld til realkreditinstitutter		516.892.613	479.031
Deposita		13.086.968	11.943
Langfristede gældsforpligtelser	6	529.979.581	490.974
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	18.349.602	15.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.699.964	3.979
Selskabsskat		854.924	0
Anden gæld		324.847	1.922
Periodeafgrænsningsposter		69.797	73
Kortfristede gældsforpligtelser		31.299.134	20.981
Gældsforpligtelser		561.278.715	511.955
Passiver		977.083.494	859.738
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2022

	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2017	9.000.000	0	72.312.488	81.312.488
Overført via resultatdisponering			36.709.120	36.709.120
Egenkapital 31. december 2018	9.000.000	0	109.021.608	118.021.608
Kapitalforhøjelse ved tilførsel af aktiver				
1. januar 2019	5.960.325	57.237.002		63.197.327
Kontant andel af kapitalforhøjelse				
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
Egenkapital 31. december 2019	15.000.000	0	189.248.734	204.248.734
Overført via resultatdisponering			16.742.666	16.742.666
Egenkapital 31. december 2020	15.000.000	0	205.991.400	220.991.400
Kontant kapitalforhøjelse 15. oktober 2021	5.000.000	35.000.000		40.000.000
Overført		-35.000.000	35.000.000	0
Overført via resultatdisponering			22.699.812	22.699.812
Egenkapital 31. december 2021	20.000.000	0	263.691.212	283.691.212
Overført via resultatdisponering			57.533.724	57.533.724
Egenkapital 31. december 2022	20.000.000	0	321.224.936	341.224.936

Aktiekapitalen fordeles på 20.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Årets resultat før skat		73.676.100	29.129
Reguleringer	9	-40.035.738	3.380
Ændring i driftskapital	10	5.825.300	2.226
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		39.465.662	34.735
Renteindbetalinger og lignende		344.228	21
Renteudbetalinger og lignende		-4.952.323	-4.180
Pengestrømme fra ordinær drift		34.857.567	30.576
Betalt selskabsskat		-4.432.878	-5.196
Pengestrømme fra driftsaktivitet		30.424.689	25.380
Tilgang på investeringsejendomme		-147.453.359	-19.820
Afgang investeringsejendomme		8.745.380	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-138.707.979	-19.820
Kapitalindskud ved kapitalforhøjelse		0	40.000
Hjemtagelse af realkreditlån		60.758.000	53.572
Afdrag på realkreditlån		-19.553.345	-14.098
Ændring deposita		1.144.312	20
Aftalelån, tilknyttet selskab		0	-4.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		42.348.967	75.494
Årets likviditetsvirkning		-65.934.323	81.054
Likvider, primo		82.648.088	1.594
Likvider ultimo		16.713.765	82.648
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		16.713.765	82.648
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		16.713.765	82.648

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
1 Personalemkostninger		
Bestyrelseshonorar	252.000	239
	252.000	239
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Tab ved salg af ejendomme	-764.620	0
	-764.620	0
3 Skat		
Skat af årets resultat	5.654.924	4.883
Regulering af hensættelse til udskudt skat	10.487.452	1.546
	16.142.376	6.429
Betalt skat	4.432.878	5.196

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Igangværende projekter investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	680.680.378	14.382.600
Årets afgang	-17.200.000	0
Årets tilgang	90.781.547	56.671.812
Kostpris 31. december 2022	<u>754.261.925</u>	<u>71.054.412</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	81.049.622	0
Værdireguleringer tidligere år, på årets afgang	1.380.000	0
Årets regulering	45.408.453	0
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>127.838.075</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>882.100.000</u>	<u>71.054.412</u>

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

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

Den væsentligste forudsætning for salgsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som ligger på 4,81 %, fordelt med et gennemsnitligt afkast på rene boligejendomme på 3,54 % og 7,14 % for rene erhvervsejendomme og blandede ejendomme.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
5 Udskudt skat		
Saldo 1. januar	64.092.391	62.546
Årets udskudte skatter	10.487.452	1.546
	74.579.843	64.092
	Afdrag	Langfristet
	første år	andel
6 Langfristede gældsforpligtelser		Restgæld
Gæld til realkreditinstitutter	18.349.602	efter 5 år
Deposita	0	444.015.378
	18.349.602	529.979.581
		457.102.346

Noter til årsregnskabet

7 **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. 536.243, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2022 tkr. 882.100. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

8 **Ejerforhold**

Følgende aktionærer er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2022:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Løvbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
9 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-45.408.453	-63
Gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme	764.620	0
Finansielle poster	4.608.095	3.443
	-40.035.738	3.380
10 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	60.531	-106
Ændringer, andre tilgodehavender	-375.048	98
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (aktiver)	19.813	12
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	7.720.829	2.834
Ændringer, anden gæld	-1.596.952	-643
Ændringer, periodeafgrænsningsposter	-3.873	31
	5.825.300	2.226

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-03-21 05:46:52 UTC



Palle Jensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-03-21 05:46:52 UTC



Poul Steffensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S

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

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-03-21 07:11:40 UTC



Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-03-21 09:33:54 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S

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

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-03-21 09:53:23 UTC



Jesper Munck Loiborg

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-21 10:32:19 UTC



Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-21 10:35:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>