

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2021

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

Poul Steffensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. marts 2022

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Jesper Munck Loiborg

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Laura Hay Uggla

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Horsens, den 22. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvbjerg Ejendomsinvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Webside: 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.):	2021	2020	2019	2018	2017
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	44.190	42.036	32.478	12.918	12.617
Resultat før finansielle poster	32.509	30.794	29.146	9.963	10.271
Resultat før værdireguleringer	29.066	26.738	28.524	12.225	9.519
Ordinært resultat	29.129	21.524	28.519	45.875	9.659
Skat af årets resultat	-6.429	-4.781	-5.910	-9.166	-1.757
Årets resultat	22.700	16.743	22.609	36.709	7.902

Balancesum	859.738	758.492	609.238	320.675	285.364
Aktiekapital	20.000	15.000	15.000	9.000	9.000
Egenkapital	283.691	220.991	204.249	118.022	81.312

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	25.380	16.177	21.092	5.791	5.681
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-19.820	-35.289	-27.472	10.369	-39.021
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-19.820	-35.289	-375	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	75.494	-7.212	15.416	-9.281	26.774
Pengestrøm i alt	81.054	-26.324	9.036	6.879	-6.566

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	33,0%	29,1%	33,5%	36,8%	28,5%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	11,5%	12,6%	14,8%	12,3%	13,9%
Egenkapitalforrentning	9,0%	7,9%	11,7%	36,8%	11,6%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	1.135	1.116	1.507	4.079	878
Aktiernes indre værdi	1.418	1.473	1.362	1.311	903
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 2021 er aktiekapitalen udvidet med nom. tkr. 5.000 til tkr. 20.000. Udvidelsen blev gennemført af de eksisterende ejere ved en kontant kapitalforhøjelse til kurs 800.

Kapitalforhøjelsen er gennemført som et led i finansieringen af det igangværende projekt med opførelsen af en ny investeringsejendom i Odder. Projektet vil, når det står færdigt i 2023 indeholde 46 boliglejemål, 4 erhvervslejemål samt et parkeringshus med plads til 45 biler, i terræn.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 22.700 efter skat mod et overskud på tkr. 16.743 i 2020.

Resultatet efter skat er i 2021 bl.a. påvirket af, at ejendommen Teglbakken 6, Odder, der omfatter 31 boliglejemål samt 2 garager, har været i drift i hele regnskabsåret, efter at det blev taget i brug den 1. juli 2020.

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

Ledelsen anser ligeledes udviklingen i likviditeten på tkr. 81.054 som tilfredsstillende. En stigning, der er væsentligt underbygget af ovennævnte kapitalforhøjelse samt hjemtagelse af realkreditlån for i alt tkr. 53.572, men som også inkluderer investeringer i ejendomme for tkr. 19.820 samt afdrag på realkreditgæld med tkr. 14.097.

Egenkapitalen pr. 31. december 2021, på tkr. 283.691, udgør 33,0 % af balancesummen. Ultimo 2020 var soliditeten opgjort til 29,1 %.

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

Værdiansættelsen ultimo 2021 er ligeledes foretaget på baggrund af førnævnte vurderinger og efterfølgende omregninger.

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

Ledelsesberetning

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2021 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,34 %. Det gennemsnitlige afkastkrav på 5,34 % dækker over et gennemsnit på 3,84 % for boligejendomme og 7,60 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2020 kunne de gennemsnitlige afkastkrav for boligejendommene og erhvervs- og blandede ejendommene opgøres til henholdsvis 3,74 % og 7,53 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2021.

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. 33.621. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 36.851.

Investerings ejendomme	Basis						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	6,09	5,84	5,59	5,34	5,09	4,84	4,59
Ændring i dagsværdi	-92.521	-64.332	-33.621	0	36.851	77.547	122.677
Dagsværdi	683.592	711.781	742.492	776.113	812.964	853.660	898.790
Balancesum	767.217	795.406	826.117	859.738	896.589	937.285	982.415
Egenkapital	211.526	233.513	257.468	283.692	312.436	344.179	379.380
Soliditet	27,6%	29,4%	31,2%	33,0%	34,8%	36,7%	38,6%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

I 2022 er der investeret i en investeringsejendom, med 30 lejemål i Aarhus C. Bl.a. som følge heraf, er det ledelsens vurdering, at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en stigende nettoomsætning i forhold til i år, og at resultatet efter skat forventes i 2022 at blive i intervallet tkr. 20.000 – 25.000.

I 2022 vil der løbende blive investeret i det igangværende projekt med opførelsen af en ny investerings-ejendom i Odder. Projektet forventes færdigt og taget i brug i 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for 2021 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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.

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 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Lejeindtægter		44.121.717	41.955
Administrationsindtægter		68.177	81
Nettoomsætning		44.189.894	42.036
Ejendomsrelaterede omkostninger		-4.544.111	-4.350
Bruttoresultat		39.645.783	37.686
Personaleomkostninger	1	-239.350	-214
Eksterne omkostninger		-6.897.071	-6.678
Resultat før finansielle poster		32.509.362	30.794
Finansielle indtægter	2	20.737	9
Finansielle omkostninger		-3.464.200	-4.065
Resultat før værdireguleringer		29.065.899	26.738
Værdireguleringer af ejendomme		62.635	-5.214
Resultat før skat		29.128.534	21.524
Skat	3	-6.428.722	-4.781
Årets resultat		22.699.812	16.743
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.699.812	16.743
		22.699.812	16.743

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Investeringsjendomme		761.730.000	756.230
Igangværende projekter, investeringsejendomme		14.382.600	0
Materielle anlægsaktiver	4	776.112.600	756.230
Anlægsaktiver		776.112.600	756.230
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		369.115	263
Andre tilgodehavender		221.685	319
Selskabsskat		367.122	54
Periodeafgrænsningsposter		19.813	32
Tilgodehavender		977.735	668
Likvide beholdninger		82.648.088	1.594
Omsætningsaktiver		83.625.823	2.262
Aktiver		859.738.423	758.492

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Aktiekapital		20.000.000	15.000
Overført resultat		263.691.212	205.991
Egenkapital		283.691.212	220.991
Hensættelser til udskudt skat	5	64.092.391	62.547
Hensatte forpligtelser		64.092.391	62.547
Gæld til realkreditinstitutter		479.030.960	440.634
Deposita		11.942.656	11.923
Langfristede gældsforpligtelser	6	490.973.616	452.557
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	15.006.600	14.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.979.135	1.145
Gæld til associerede virksomheder		0	4.000
Anden gæld		1.921.799	2.565
Periodeafgrænsningsposter		73.670	42
Kortfristede gældsforpligtelser		20.981.204	22.397
Gældsforpligtelser		511.954.820	474.954
Passiver		859.738.423	758.492
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2021

	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2016	7.000.000	0	48.410.525	55.410.525
Kontant kapitalforhøjelse 24. april 2017	1.000.000	11.000.000		12.000.000
Kontant kapitalforhøjelse 5. december 2017	1.000.000	5.000.000		6.000.000
Overført		-16.000.000	16.000.000	0
Overført via resultatdisponering			7.901.963	7.901.963
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

Aktiekapitalen fordeles på 20.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Årets resultat før skat		29.128.534	21.524
Reguleringer	9	3.380.828	9.270
Ændring i driftskapital	10	2.225.872	-5.681
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		34.735.234	25.113
Renteindbetalinger og lignende		20.737	9
Renteudbetalinger og lignende		-4.180.559	-4.065
Pengestrømme fra ordinær drift		30.575.412	21.057
Betalt selskabsskat		-5.195.936	-4.880
Pengestrømme fra driftsaktivitet		25.379.476	16.177
Tilgang på investeringsejendomme		-19.819.876	-35.289
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-19.819.876	-35.289
Kapitalindskud ved kapitalforhøjelse		40.000.000	0
Hjemtagelse af realkreditlån		53.572.000	0
Afdrag på realkreditlån		-14.097.072	-13.191
Ændring deposita		19.506	1.979
Aftalelån, tilknyttet selskab		-4.000.000	4.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		75.494.434	-7.212
Årets likviditetsvirkning		81.054.034	-26.324
Likvider, primo		1.594.054	16.185
Tilgang likvide midler ved fusion 1. januar		0	11.733
Likvider ultimo		82.648.088	1.594
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		82.648.088	1.594
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		82.648.088	1.594

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	239.350	214
	239.350	214
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	20.737	9
	20.737	9
3 Skat		
Skat af årets resultat	4.882.878	4.446
Regulering af hensættelse til udskudt skat	1.545.844	335
	6.428.722	4.781
Betalt skat	5.195.936	4.880

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Igangværende projekter investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021	675.243.102	0
Årets tilgang	5.437.276	14.382.600
Kostpris 31. december 2021	<u>680.680.378</u>	<u>14.382.600</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	80.986.987	0
Årets regulering	62.635	0
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>81.049.622</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>761.730.000</u>	<u>14.382.600</u>

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

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

Den væsentligste forudsætning for salgsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som ligger på 5,34 %, fordelt med et gennemsnitligt afkast på 3,84 % og 7,60 % for rene erhvervsejendomme og blandede ejendomme.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
5 Udskudt skat		
Saldo 1. januar	62.546.547	49.851
Årets tilgang som følge af fusion 1. januar	0	12.361
Korrigeret saldo 1. januar	62.546.547	62.212
Årets udskudte skatter	1.545.844	335
	64.092.391	62.547
	Afdrag første år	Langfristet andel
6 Langfristede gældsforpligtelser		Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.006.600	479.030.960
Deposita	0	11.942.656
	15.006.600	490.973.616
		422.489.721

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. 495.075, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2021 tkr. 761.730. 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 2021:

Løvsbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
Løvsbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
9 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-62.635	5.214
Finansielle poster	3.443.463	4.056
	3.380.828	9.270
10 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	-106.322	-116
Ændringer, andre tilgodehavender	97.497	-72
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (aktiver)	11.879	0
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	2.834.309	-6.261
Ændringer, anden gæld	-642.849	769
Ændringer, periodeafgrænsningsposter	31.358	-1
	2.225.872	-5.681

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: 80.197.xxx.xxx
2022-03-22 07:09:17 UTC

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
2022-03-23 08:04:15 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-746792331678
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-03-23 10:55:48 UTC

NEM ID 

Jesper Munck Loiborg

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-985719704274
IP: 93.160.xxx.xxx
2022-03-23 19:23:39 UTC

NEM ID 

Poul Steffensen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905
IP: 86.52.xxx.xxx
2022-03-24 11:19:16 UTC

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-03-24 12:09:45 UTC

NEM ID 

Poul Steffensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905
IP: 86.52.xxx.xxx
2022-03-24 15:57:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GX5FP-QBBOS-6C10Q-2W7QL-HM5IM-G5HG4

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>