

Signers:

Name	Method	Date
Poul Steffensen	NEMID	2020-03-19 15:49 GMT+1
Palle Jensen	NEMID	2020-03-19 16:10 GMT+1
Jørgen Lund Rauff Pedersen	NEMID	2020-03-21 07:47 GMT+1
Gert Kristiansen	NEMID	2020-03-23 12:10 GMT+1
Pseudonym	NEMID	2020-03-23 16:30 GMT+1
Morten Klarskov Larsen	NEMID	2020-03-24 07:29 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
211394B3142344DD949165A0A18A6CCE

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2020

Gert Kristiansen

Dirigent



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
211394B3142344DD949165A0A18A6CCE

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Løvbjerg 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. marts 2020

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Gert Kristiansen
Formand

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Poul Steffensen

Laura Hay Uggla



Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg EjendomsInvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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



Den uafhængige revisors påtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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



Den uafhængige revisors påtegning

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

Horsens, den 24. marts 2020
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
211394B3142344DD949165A0A18A6CCE

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Gert Kristiansen (formand) Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young 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.):	2019	2018	2017	2016	2015
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	32.478	12.918	12.617	12.444	3.284
Resultat før finansielle poster	29.147	9.963	10.271	9.348	2.454
Resultat før værdireguleringer	28.524	12.225	9.519	6.068	415
Ordinært resultat	28.519	45.875	9.659	6.138	18.333
Skat af årets resultat	-5.910	-9.166	-1.757	-1.521	-3.930
Årets resultat	22.609	36.709	7.902	4.617	14.403

Balancesum	609.237	320.675	285.364	268.641	171.006
Aktiekapital	15.000	9.000	9.000	7.000	7.000
Egenkapital	204.249	118.022	81.312	55.411	50.794

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	21.092	5.791	5.681	6.463	53
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-27.472	10.369	-39.021	0	-109.822
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	15.416	-9.281	26.774	-3.645	90.763
Pengestrøm i alt	9.036	6.879	-6.566	2.818	-19.006

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	33,5%	36,8%	28,5%	20,6%	29,7%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	14,8%	12,3%	13,9%	11,4%	1,1%
Egenkapitalforrentning	11,7%	36,8%	11,6%	8,7%	37,3%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	1.507	4.079	878	660	2.058
Aktiernes indre værdi	1.362	1.311	903	792	726
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

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 22.609 efter skat mod et overskud på tkr. 36.709 i 2018.

Resultatet efter skat var i 2018 positivt påvirket med tkr. 26.247 som følge af værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. I 2019 er effekten efter skat, som følge af værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme negativ med tkr. -4.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen årets positive udvikling i likviditeten på tkr. 9.036 som værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2019 på tkr. 204.249 udgør 33,5 % af balancesummen. Ultimo 2018 var soliditeten opgjort til 36,8 %.

Med virkning fra 1. januar 2019 er der, efter fusionsskattelovens regler om tilførsel af aktiver, gennemført en kapitalforhøjelse i selskabet på tkr. 63.618. hvoraf tkr. 6.000 var en forhøjelse af selskabskapitalen, der herefter udgør tkr. 15.000.

Tilførslen blev gennemført ligeligt mellem selskabets hidtidige ejerselskaber og bestod af investerings-ejendomme for i alt tkr. 248.000 samt tkr. 421 i likvide midler. Ved samme lejlighed overtog Løvbjerg EjendomsInvest A/S forpligtelser for tkr. 157.369 og udskudt skat for tkr. 27.434

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

Foruden forøgelsen af egenkapitalen samt balanceposterne som beskrevet ovenfor resulterer virksomhedssammenslutningen i en aktivitetsstigning i form af øgede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Selskabets investeringsejendomme, herunder også de investeringsejendomme, der er tilført i 2019, 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 2019 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 2019 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,77 %. Det gennemsnitlige afkastkrav på 5,77 % dækker over et gennemsnit på 3,58 % for boligejendomme og 7,52 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2018 kunne de gennemsnitlige afkastkrave for boligejendommene og erhvervs- og blandede ejendommene opgøres til henholdsvis 3,56 % og 6,16 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2019.

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. 20.763. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 24.481.

Investeringsejendomme	Basis						
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	6,52	6,27	6,02	5,77	5,52	5,27	5,02
Ændring i dagsværdi	-59.069	-40.680	-20.763	0	24.481	50.323	78.739
Dagsværdi	467.601	485.990	505.907	526.670	551.151	576.993	605.409
Balancesum	550.168	568.557	588.474	609.237	633.718	659.560	687.976
Egenkapital	158.175	172.519	188.054	204.249	223.344	243.501	265.665
Soliditet	28,8%	30,3%	32,0%	33,5%	35,2%	36,9%	38,6%

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 2020.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for 2019 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 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 bestyrelses honorar.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Løvbjerg EjendomsInvest A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud selskaberne imellem. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoposkrivning 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.

Egenkapital – Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Løvbjerg EjendomsInvest A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

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

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



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 2019

	Note	2019	2018
			tkr.
Lejeindtægter		32.478.415	12.918
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.286.637	-1.583
Bruttoresultat		30.191.778	11.335
Personaleomkostninger	1	-340.733	-209
Eksterne omkostninger		-704.158	-1.163
Resultat før finansielle poster		29.146.887	9.963
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		3.651.512	4.540
Finansielle indtægter	2	123.928	33
Finansielle omkostninger		-4.398.002	-2.311
Resultat før værdireguleringer		28.524.325	12.225
Værdireguleringer af ejendomme		-5.336	33.650
Resultat før skat		28.518.989	45.875
Skat	3	-5.909.945	-9.166
Årets resultat		22.609.044	36.709
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.609.044	36.709
		22.609.044	36.709



Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019	2018
			tkr.
Investeringsejendomme		526.670.000	278.300
Materielle anlægsaktiver	4	526.670.000	278.300
Kapitalandele i dattervirksomheder		54.938.609	34.208
Finansielle anlægsaktiver	5	54.938.609	34.208
Anlægsaktiver		581.608.609	312.508
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		111.319	102
Andre tilgodehavender		252.904	16
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		10.017.158	0
Sambeskatningsbidrag		1.062.838	900
Tilgodehavender		11.444.219	1.018
Likvide beholdninger		16.184.628	7.149
Omsætningsaktiver		27.628.847	8.167
Aktiver		609.237.456	320.675



Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019	2018
			tkr.
Aktiekapital		15.000.000	9.000
Overført resultat		189.248.734	109.022
Egenkapital		204.248.734	118.022
Hensættelser til udskudt skat	6	49.850.890	20.373
Hensatte forpligtelser		49.850.890	20.373
Gæld til realkreditinstitutter		335.351.724	173.442
Deposita		6.437.441	5.401
Langfristede gældsforpligtelser	7	341.789.165	178.843
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.720.059	1.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser		388.853	466
Selskabsskat		428.594	445
Anden gæld		1.794.728	538
Periodeafgrænsningsposter		16.433	36
Kortfristede gældsforpligtelser		13.348.667	3.437
Gældsforpligtelser		355.137.832	182.280
Passiver		609.237.456	320.675
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		



Egenkapitalopgørelse 31. december 2019

	Aktiekapital	Overkurs	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2014	6.000.000	0	0	20.391.233	26.391.233
Kontant kapitalforhøjelse pr. 28. december 2015	1.000.000	9.000.000			10.000.000
Overført		-9.000.000		9.000.000	0
Overført via resultatdisponering			345.895	14.056.707	14.402.602
Egenkapital 31. december 2015	7.000.000	0	345.895	43.447.940	50.793.835
Overført via resultatdisponering				4.616.690	4.616.690
Korrektion som følge af fusion			-345.895	345.895	
Egenkapital 31. december 2016	7.000.000	0	0	48.410.525	55.410.525
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
Egenkapital 31. december 2017	9.000.000	0	0	72.312.488	81.312.488
Overført via resultatdisponering				0	36.709.120
Egenkapital 31. december 2018	9.000.000	0	0	109.021.608	118.021.608
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
Egenkapital 31. december 2019	15.000.000	0	0	189.248.734	204.248.734

Aktiekapitalen fordeles på 15.000 stk. aktier á 1.000 kr.



Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2019

	Note	2019	2018
			tkr.
Årets resultat før skat		28.518.989	45.875
Reguleringer	11	627.898	-35.912
Ændring i driftskapital	12	264.529	280
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		29.411.416	10.243
Renteindbetalinger og lignende		123.928	33
Renteudbetalinger og lignende		-4.398.002	-2.310
Pengestrømme fra ordinær drift		25.137.342	7.966
Betalt selskabsskat		-4.045.147	-2.175
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.092.195	5.791
Tilgang på investeringsejendomme		-375.336	0
Køb af kapitalandele i dattervirksomhed		-19.879.551	0
Udlån til tilknyttede virksomheder		-10.017.158	0
Tilgodehavende hos dattervirksomhed, indfriet		0	4.969
Udbytteudlodninger fra dattervirksomheder		2.800.000	5.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-27.472.045	10.369
Kapitalindsud ved kapitalforhøjelser		420.755	0
Hjemtagelse af realkreditlån		24.860.000	0
Afdrag på realkreditlån		-9.697.962	-1.946
Ændring deposita		-167.084	65
Aftalelån, tilknyttet selskab		0	-7.400
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		15.415.709	-9.281
Årets likviditetsvirkning		9.035.859	6.879
Likvider, primo		7.148.769	270
Likvider ultimo		16.184.628	7.149
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		16.184.628	7.149
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		16.184.628	7.149



Noter til årsregnskabet

	2019	2018
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelses honorar	340.733	209
	340.733	209
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	17.158	32
Øvrige finansielle indtægter	106.770	1
	123.928	33
3 Skat		
Skat af årets resultat	3.865.756	1.488
Regulering af hensættelse til udskudt skat	2.044.189	7.678
	5.909.945	9.166
Betalt skat	4.045.147	2.175
4 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019		192.093.194
Tilgang 1. januar efter reglerne om tilførsel af aktiver		248.000.000
Årets tilgang		375.336
Kostpris 31. december 2019		440.468.530
Værdireguleringer 1. januar 2019		86.206.806
Årets regulering		-5.336
Værdireguleringer 31. december 2019		86.201.470
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		526.670.000



Noter til årsregnskabet

	2019
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2019	40.052.178
Årets tilgang	19.879.551
Kostpris 31. december 2019	59.931.729
Reguleringer 1. januar 2019	-5.844.632
Udbytteudlodning	-2.800.000
Årets resultat	3.651.512
Værdireguleringer 31. december 2019	-4.993.120
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	54.938.609

Navn	Hjemsted	Ejerandel i procent	Stemmeandel i procent
Ceresbyen 3 ApS	Horsens	100,00	100,00
Ceresbyen 5 ApS	Horsens	100,00	100,00
Jens Baggesens Vej 27 ApS	Horsens	100,00	100,00
Teglbakken 6 ApS	Horsens	100,00	100,00

Navn	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Ceresbyen 3 ApS	50.000	7.541.298	815.875
Ceresbyen 5 ApS	2.000.000	10.436.874	1.054.572
Jens Baggesens Vej 27 ApS	50.000	17.247.572	1.947.751
Teglbakken 6 ApS	500.000	19.712.865	-263.567

	2019	2018
6 Udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar	20.372.967	12.695
Tilgang 1. januar efter reglerne om tilførsel af aktiver	27.433.734	0
Korrigeret saldo 1. januar	47.806.701	12.695
Årets udskudte skatter	2.044.189	7.678
	49.850.890	20.373



Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	10.720.059	335.351.724	290.309.518
Deposita	0	6.437.441	6.437.441
	10.720.059	341.789.165	296.746.959

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 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. 346.072, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2019 tkr. 526.670. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabs erklæring.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske dattervirksomheder, Ceresbyen 3 ApS, Ceresbyen 5 ApS og Jens Baggesens Vej 27 ApS. Fra den 24. juli 2019 indgår datterselskabet, Teglbakken 6 ApS ligeledes i sambeskatningskredsen. Som administrations selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Datterselskabet, Teglbakken 6 ApS, har indgået sædvanlige kontrakt med hovedentreprenør ved byggeriet af punkthuset på Teglbakken 6, 8300 Odder. Løvbjerg EjendomsInvest A/S har, overfor hovedentreprenøren, kautioneret for mellemværendet parterne imellem.



Noter til årsregnskabet

10 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2019:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Løvbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

	2019	2018
		tkr.
11 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	5.336	-33.650
Resultat af kapitalandele	-3.651.512	-4.540
Finansielle poster	4.274.074	2.278
	627.898	-35.912
12 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	-8.401	10
Ændringer, andre tilgodehavender	-236.494	77
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-76.969	-56
Ændringer, anden gæld	606.468	283
Ændringer, periodeafgrænsningsposter	-20.075	-34
	264.529	280

