

# LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. marts 2024

---

Poul Steffensen, dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter til årsregnskabet	22

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Løvsbjerg Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. marts 2024

### 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 Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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 19. marts 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsens

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32736

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens  Telefon: 75 64 84 00 Webside: <a href="http://www.leinvest.dk">www.leinvest.dk</a> Mail: <a href="mailto:mail@leinvest.dk">mail@leinvest.dk</a>  CVR-nr.: 70 04 17 15 Stiftet: 1. oktober 1982 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Steffensen (formand) Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Ugglå
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2, 16. sal 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Løvbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens

## Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2023	2022	2021	2020	2019
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	19.991	19.563	19.005	19.185	14.864
Resultat før finansielle poster	9.685	8.258	6.217	8.058	6.426
Resultat før værdireguleringer	-3.399	36.452	16.923	15.241	15.526
Ordinært resultat	-13.829	47.230	15.584	13.799	18.676
Skat af årets resultat	166	4.033	891	1.171	1.527
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.663</b>	<b>43.197</b>	<b>14.693</b>	<b>12.628</b>	<b>17.149</b>

Balancesum	354.970	371.682	330.380	317.940	314.432
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
<b>Egenkapital</b>	<b>246.019</b>	<b>260.682</b>	<b>218.485</b>	<b>204.792</b>	<b>193.164</b>
Udskudt skat	19.472	20.912	17.922	17.893	17.624

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	9.800	5.632	6.209	4.853	954
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-15.649	1.730	-11.249	3.408	24.209
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-1.649	-189	-730	-24	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.270	-3.151	-4.304	-9.002	-10.779
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-9.119</b>	<b>4.211</b>	<b>-9.344</b>	<b>-741</b>	<b>14.384</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	5	5	4	4	4
---	---	---	---	---	---

### Nøgletal

Overskudsgrad	48,4%	42,2%	32,7%	42,0%	43,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	69,3%	70,1%	66,1%	64,4%	61,4%
Udskudt skats andel af balancesum	5,5%	5,6%	5,4%	5,6%	5,6%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	25,2%	24,3%	28,5%	30,0%	33,0%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	-1,3%	15,2%	8,0%	7,7%	8,4%
Egenkapitalforrentning	-5,4%	18,0%	6,9%	6,3%	9,3%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	47,2%	46,1%	49,7%	49,3%	51,6%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	-911	2.880	980	842	1.143
Aktiernes indre værdi	1.640	1.738	1.457	1.365	1.288
Udbetalt og foreslået udbytte	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

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 erhverv og bolig samt at yde administrationsmæssig assistance, herunder assistance ved projektudvikling.

### Udvikling i regnskabsåret

I lighed med de seneste år er det valgt at fokusere på optimering af den nuværende ejendomsportefølje. Optimeringen sker dels ved løbende fokus på graden af udlejning dels ved løbende at tilpasse og eventuelt udvide bygningsmassen i den bestående ejendomsportefølje.

Egentlig forøgelse af aktiviteten indenfor udlejning af fast ejendom foretages via det associerede selskab, Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S.

### Det økonomiske resultat

Selskabets samlede bruttofortjeneste for 2023 blev på tkr. 18.792 mod tkr. 17.205 året før.

Resultat før værdireguleringer og skat for 2023 blev på tkr. -3.399 mod tkr. 36.452 året før.

Resultatet efter skat blev på tkr. -13.663 mod tkr. 43.997 året før.

I 2023 er selskabets investeringsejendomme værdireguleret på baggrund af vurderinger foretaget af Colliers, Aarhus. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der kan opgøres på baggrund af de afkastkrav, der opleves i markedet ultimo 2023. Alle selskabets investeringsejendomme, der inkluderer erhvervslejemål, blev eksternt vurderet i 2023.

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

Den samlede værdi af selskabets investeringsejendomme er på tkr. 173.779, og indregningen har resulteret en negativ værdiregulering af investeringsejendommene over resultatopgørelsen på tkr. 10.430 før skat.

Resultat for 2023 er i særlig grad påvirket af et negativt resultat af kapitalandele i associeret virksomhed på tkr. 12.960, samt de førnævnte negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. Nedskrivningen af værdien af selskabets investeringsejendomme vurderes at være et resultat af en generel reduktion i antallet af handler i markedet, bl.a. som følge af et volatilt rentemarked i regnskabsåret 2023. Det var primo 2023 ikke forventningen, at der skulle foretages negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme i 2023.

Årets resultat efter skat blev væsentligt lavere end forventet, hvilket ikke anses som tilfredsstillende. Dog levede selskabets ejendomsdrift før værdireguleringerne op til forventningerne, hvilket isoleret set anses som tilfredsstillende.

Ultimo 2023 udgør de samlede aktiver tkr. 354.970 og selskabets egenkapital er opgjort til tkr. 246.019, svarende til en soliditetsgrad på 69,3 %. Udskudte skatter er beregnet til tkr. 19.472 imod tkr. 20.912 året før.

## Ledelsesberetning

### Pengestrømme

Der er for 2023 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 9.800 imod tkr. 5.632 i 2022.

I 2023 har pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne været negative med tkr. 15.649, imod positive pengestrømme i 2022 på tkr. 1.730. Væsentligste årsager til den negative udvikling er etableringen af et aftaleudlån på tkr. 14.000 samt en igangværende ombygning af et erhvervslejemål. Udviklingen i 2022 var desuden positivt påvirket af et salg af en ejendom.

Årets negative pengestrømme fra finansieringsaktiviteterne er på tkr. 3.270, og kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 2.104 og en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2023 opgøres til tkr. -9.119, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2023 udgjorde tkr. 13.799, kan pr. 31. december 2023 opgøres til et indestående på tkr. 4.680.

Til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat henvises i øvrigt til årsregnskabet.

### Investeringsejendomme

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

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 2023 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,65 %. Ved regnskabsudarbejdelsen for 2022 var det gennemsnitlige afkastkrav opgjort til 6,54 %.

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

Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens markedsværdi falde med tkr. 6.406. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på tkr. 6.905.

## Ledelsesberetning

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,40	7,15	6,90	<b>6,65</b>	6,40	6,15	5,90
Ændring i dagsværdi	-17.918	-12.364	-6.406	<b>0</b>	6.905	14.373	22.474
Dagsværdi	155.861	161.415	167.373	<b>173.779</b>	180.684	188.152	196.253
Balancesum	337.052	342.606	348.564	<b>354.970</b>	361.875	369.343	377.444
Egenkapital	232.043	236.375	241.022	<b>246.019</b>	251.405	257.230	263.549
Soliditet	68,8%	69,0%	69,1%	<b>69,3%</b>	69,5%	69,6%	69,8%

### Efterfølgende begivenheder

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

### Den forventede udvikling

Det forventes at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en nettoomsætning på niveau med indeværende år. Resultatet efter skat forventes at blive i intervallet 14 – 19 mio. kr. i 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2023 er, i lighed med sidste år, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- og nøgletaloversigt, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og anlægsnote.

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 i selskabet 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.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og salg af serviceydelser måles til dagsværdi og indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

#### Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

#### Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers (som udelukkende består af associerede virksomheder) resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, låneomkostninger, kursgevinster og tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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

#### Domicilejendomme

Bygninger, der anvendes til domicilformål, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klart til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, der er vurderet at være 30 – 50 år.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som ændring i regnskabsmæssigt skøn.

De samlede af- og nedskrivninger for materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen.

#### Investeringsejendomme og ubebyggede grunde

Investeringsejendomme samt ubebyggede grunde måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme samt ubebyggede grunde 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme og ubebyggede grunde (fortsat)

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene på salgstidspunktet inkl. forventede omkostninger til salg. Fortjeneste eller tab indregnes som en særskilt post i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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 nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdi

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.

### 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:

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Udskudt skats andel af balancesum	=	$\frac{\text{Udskudt skat ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Fremmedkapitalens andel af balancesum	=	$\frac{\text{Gældsforpligtelser ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforr. før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat og værdireg.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad af selskabets ejendomme	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld ultimo} \times 100}{\text{Ejendommenes værdi ultimo (anlægsaktiver)}}$
Resultat pr. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2023

	Note	2023	2022
			tkr.
Lejeindtægter		12.365.902	11.872
Service og administrationsindtægter		7.625.521	7.691
<b>Nettoomsætning</b>		<b>19.991.423</b>	<b>19.563</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.199.303	-2.358
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>18.792.120</b>	<b>17.205</b>
Personaleomkostninger	1	-7.123.746	-7.096
Eksterne omkostninger		-1.924.329	-1.792
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-59
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.684.777</b>	<b>8.258</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		-12.960.382	28.767
Finansielle indtægter		711.695	37
Finansielle omkostninger		-834.661	-610
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>-3.398.571</b>	<b>36.452</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		-10.430.000	10.659
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	0	119
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.828.571</b>	<b>47.230</b>
Skat	4	165.657	-4.033
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.662.914</b>	<b>43.197</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført til nettopskrivning efter den indre værdis metode		-12.960.382	28.767
Overført resultat		-1.702.532	13.430
		<b>-13.662.914</b>	<b>43.197</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Investeringsejendomme	5	173.779.476	182.560
Domicilejendomme	5	3.691.100	3.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>177.470.576</b>	<b>186.310</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	157.652.086	170.612
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>157.652.086</b>	<b>170.612</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>335.122.662</b>	<b>356.922</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.123.551	942
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		14.000.000	0
Selskabsskat		25.936	0
Andre tilgodehavender		16.960	19
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.166.447</b>	<b>961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.680.398</b>	<b>13.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.846.845</b>	<b>14.760</b>
<b>Aktiver</b>		<b>354.969.507</b>	<b>371.682</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		79.343.045	92.303
Overført resultat		150.675.862	152.379
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b>246.018.907</b>	<b>260.682</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	19.471.804	20.912
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.471.804</b>	<b>20.912</b>
Gæld til realkreditinstitutter		81.657.775	83.761
Deposita og forudbetalt leje		1.531.664	1.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>83.189.439</b>	<b>85.459</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.196.550	2.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.128.133	299
Selskabsskat		0	143
Anden gæld		1.719.674	1.990
Periodeafgrænsningsposter		245.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.289.357</b>	<b>4.629</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>89.478.796</b>	<b>90.088</b>
<b>Passiver</b>		<b>354.969.507</b>	<b>371.682</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>	9		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	10		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2023

	Aktiekapital	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>15.000.000</b>	<b>63.536.565</b>	<b>138.948.697</b>	<b>1.000.000</b>	<b>218.485.262</b>
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2022		28.766.862	13.429.697	1.000.000	43.196.559
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>15.000.000</b>	<b>92.303.427</b>	<b>152.378.394</b>	<b>1.000.000</b>	<b>260.681.821</b>
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2023		-12.960.382	-1.702.532	1.000.000	-13.662.914
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>15.000.000</b>	<b>79.343.045</b>	<b>150.675.862</b>	<b>1.000.000</b>	<b>246.018.907</b>

Aktiekapitalen fordeles således:  
15.000 stk. aktier á 1 tkr.

2023	2022
	tkr.
15.000.000	15.000
<b>15.000.000</b>	<b>15.000</b>

Indenfor de seneste 5 år er der ikke foretaget kapitalforhøjelser.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2023

	Note	2023	2022
			tkr.
Årets resultat før skat		-13.828.571	47.230
Reguleringer	11	23.572.616	-38.913
Ændring i driftskapital	12	1.622.599	-1.349
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster</b>		<b>11.366.644</b>	<b>6.968</b>
Renteindbetalinger og lignende		711.695	37
Renteudbetalinger og lignende		-834.661	-610
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>11.243.678</b>	<b>6.395</b>
Betalt selskabsskat		-1.443.460	-763
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>9.800.218</b>	<b>5.632</b>
<b>Køb af materielle anlægsaktiver</b>		<b>-1.649.476</b>	<b>-189</b>
Salg af materielle anlægsaktiver		0	1.919
Ændring i aftaleudlån		-14.000.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-15.649.476</b>	<b>1.730</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.103.860	-2.217
Ændring i deposita		-165.909	66
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.269.769</b>	<b>-3.151</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-9.119.027</b>	<b>4.211</b>
Likvider 1. januar 2023		13.799.425	9.588
<b>Likvider 31. december 2023</b>		<b>4.680.398</b>	<b>13.799</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		4.680.398	13.799
<b>Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>4.680.398</b>	<b>13.799</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.651.596	5.639
Pensioner	1.430.610	1.415
Andre omkostninger til social sikring	41.540	42
	<b>7.123.746</b>	<b>7.096</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	5	5
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger domicilejendomme	59.268	59
	<b>59.268</b>	<b>59</b>
<b>3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme</b>		
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	0	119
	<b>0</b>	<b>119</b>
<b>4 Skat</b>		
Skat af årets resultat	1.274.064	1.043
Regulering af udskudt skat	-1.439.721	2.990
	<b>-165.657</b>	<b>4.033</b>
Betalt skat i årets løb	1.443.460	763

## Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Domicil ejendomme
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2023	140.354.816	5.150.300
Årets tilgang	1.649.476	0
Kostpris 31. december 2023	<u>142.004.292</u>	<u>5.150.300</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	42.205.184	0
Årets regulering	-10.430.000	0
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>31.775.184</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	1.399.932
Årets af- og nedskrivninger	0	59.268
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>1.459.200</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>173.779.476</u></b>	<b><u>3.691.100</u></b>

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 anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Investeringsejendomme består af i alt 8 ejendomme med i alt 8 erhvervslejemål samt 12 boliglejemål. Erhvervslejemålene udlejes typisk til brugere indenfor detailhandelen. Alle ejendommene er fysisk beliggende i Danmark. Af boliglejemålene er 6 enheder reelt restlejerlejligheder i nyere ejendomme, der oprindelige blev opført med henblik på salg.



## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

For investeringsejendommene er de væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien følgende pr. 31. december:

	2023	2022
For de samlede investeringsejendomme		
Areal, m2	11.622	11.622
Tomgangsprocent *)	7,24%	0,00%
Afkastkrav i procent	6,65%	6,54%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.061	1.022
Dagsværdi pr. m2, kr.	14.953	15.708
For rene erhvervsjendomme (ekskl. blandede ejendomme)		
Areal, m2	9.502	9.502
Tomgangsprocent	0,00%	0,00%
Afkastkrav i procent	6,90%	6,64%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.101	1.045
Dagsværdi pr. m2, kr.	15.814	16.323
For rene boligejendomme (Odder og Esbjerg)		
Areal, m2	763	763
Tomgangsprocent	0,00%	0,00%
Afkastkrav i procent	3,37%	3,49%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	914	879
Dagsværdi pr. m2, kr.	20.655	20.655
For øvrige blandede ejendomme		
Areal, m2	1.357	1.357
Tomgangsprocent *)	61,97%	0,00%
Afkastkrav i procent	7,83%	9,39%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	862	935
Dagsværdi pr. m2, kr.	5.718	8.622

\*) Tomgangsprocenten i 2023 dækker over et lejemål, der frem til ultimo februar 2024 er under ombygning, hvorefter ny lejer overtager lejemålet. Den nye lejekontrakt er indgået.

## Noter til årsregnskabet

		2023
<b>6</b>	<b>Kapitalandele i kapitalinteresser</b>	
	Kostpris 1. januar og 31. december 2023	78.309.041
	Reguleringer 1. januar 2023	92.303.427
	Årets resultat	-12.960.382
	Reguleringer 31. december 2023	79.343.045
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>157.652.086</b>

Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	315.304.172	50 %
		2023	2022
			tkr.
<b>7</b>	<b>Hensættelse til udskudt skat</b>		
	Saldo 1. januar	20.911.525	17.922
	Årets udskudte skatter	-1.439.721	2.990
		<b>19.471.804</b>	<b>20.912</b>
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	Afdrag første år	Langfristet andel
	Gæld til realkreditinstitutter	2.196.550	81.657.775
	Deposita og forudbetalt leje	0	1.531.664
		<b>2.196.550</b>	<b>83.189.439</b>
			Restgæld efter 5 år
			64.291.597
			1.531.664
			<b>65.823.261</b>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Leasingforpligtelser

Løvsbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 22, 22, 32 og 44 måneder, med en samlet nominel restleasingydelse på tkr. 1.483, hvoraf tkr. 450 forfalder indenfor 12 måneder.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med i alt tre ejerforeninger, er der afgivet ejerpantebrev for i alt tkr. 260. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2023, tkr. 15.760.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 83.854, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2023, tkr. 176.814.

Kapitalinteressen, Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S, har ved hjemtagelse af realkreditlån afgivet en ejerskabserklæring. Erklæringerne kan begrænse selskabets allerede etablerede realkreditfinansiering ved eventuelle væsentlige ændringer i ejerkredsen.

	2023	2022
		tkr.
<b>11 Reguleringer</b>		
Finansielle poster	122.966	573
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	0	-119
Værdireguleringer ejendomme	10.430.000	-10.659
Resultat i associeret virksomhed	12.960.382	-28.767
Årets af- og nedskrivninger	59.268	59
	<b>23.572.616</b>	<b>-38.913</b>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændringer, tilgodehavender	-180.741	527
Ændringer, anden gæld	1.803.340	-1.876
	<b>1.622.599</b>	<b>-1.349</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Palle Jensen**

Direktionsmedlem

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-19 14:06:10 UTC



**Palle Jensen**

Direktør

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-19 14:06:10 UTC



**Poul Steffensen**

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-03-19 14:26:21 UTC



**Jesper Munck Loiborg**

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-20 08:48:33 UTC



**Jørgen Lund Rauff Pedersen**

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 12:13:02 UTC



**Laura Hay Ugglå**

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: laura@uggla.com

IP: 148.122.xxx.xxx

2024-03-20 12:49:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: DSPK2-H8NVA-OEAL7-J5ESM-Q10E7-2D70F

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/validator**

# 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."

## Morten Klarskov Larsen

BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 02285604-89ef-43e0-b600-5bfb0e51de7

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-20 12:53:02 UTC



## Poul Steffensen

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 12:54:59 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**