

LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

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	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 Ugglå

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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. 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 Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Webside: www.leinvest.dk Mail: mail@leinvest.dk CVR-nr.: 70 04 17 15 Stiftet: 1. oktober 1982 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steffensen (formand) Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Ugglå
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
Modervirksomhed	Løvbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2021	2020	2019	2018	2017
----------------------------------------------------------------------------	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	19.005	19.185	14.864	24.079	24.781
Resultat før finansielle poster	6.217	8.058	6.426	14.236	16.104
Resultat før værdireguleringer	16.923	15.241	15.526	29.496	16.785
Ordinært resultat	15.584	13.799	18.676	-2.713	16.746
Skat af årets resultat	891	1.171	1.527	4.618	-2.803
Årets resultat	14.693	12.628	17.149	1.905	13.943

Balancesum	330.380	317.940	314.432	406.457	419.357
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Egenkapital	218.485	204.792	193.164	177.015	176.110
Udskudt skat	17.922	17.893	17.624	32.121	37.671

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	6.209	4.853	954	11.570	12.956
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-11.249	3.408	24.209	3.905	-9.694
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-730	-24	0	-2.814	-1.186
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-4.304	-9.002	-10.779	-9.211	-6.033
Pengestrøm i alt	-9.344	-741	14.384	6.264	-2.771

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

Nøgletal

Overskudsgrad	32,7%	42,0%	43,2%	59,1%	65,0%
Egenkapitalandel (soliditet)	66,1%	64,4%	61,4%	43,6%	42,0%
Udskudt skats andel af balancesum	5,4%	5,6%	5,6%	7,9%	9,0%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	28,5%	30,0%	33,0%	48,5%	49,0%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	8,0%	7,7%	8,4%	16,7%	9,9%
Egenkapitalforrentning	6,9%	6,3%	9,3%	1,1%	8,2%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	49,7%	49,3%	51,6%	57,5%	53,4%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	980	842	1.143	127	930
Aktiernes indre værdi	1.457	1.365	1.288	1.180	1.174
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 dels erhverv dels 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.

Som en del af tilpasningen af ejendomsporteføljen, er der i 2021 solgt investeringsejendomme i Odder. Ejendommene er solgt med henblik på gennemførelsen af projekt, med opførelse af bolig- og erhvervslejemål mv.

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 2021 blev på tkr. 14.389 mod tkr. 15.387 året før. Resultat før værdireguleringer og skat for 2021 blev på tkr. 16.923 mod tkr. 15.241 året før.

Det ordinære resultat før skat blev opgjort til tkr. 15.584 mod tkr. 13.799 året før.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 14.693 mod tkr. 12.628 året før.

Årets realiserede resultat blev ikke helt på niveau med det budgettede resultat for 2021. Dette skyldes bl.a. at der i 2021 blev afholdt godt tkr. 3.000 i nedrivnings-, oprensings- og miljøomkostninger. Under hensyntagen hertil, samt det forhold at der blev realiseret et regnskabsmæssigt tab ved salg af ejendomme på tkr. 1.344, anses resultat at være tilfredsstillende.

De samlede aktiver andrager tkr. 379.380 og selskabets egenkapital udgør, pr. 31. december 2021, tkr. 218.485, svarende til en soliditetsgrad på 66,1 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 17.922 imod tkr. 17.893 året før.

Ledelsesberetning

Pengestrømme

Der er for 2021 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 6.209, hvilket er tkr. 1.356 mere, end der blev opgjort for 2020.

I 2021 har pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne været negative med tkr. 11.249. Kapitalforhøjelsen med brutto tkr. 20.000 i det associerede selskab, Løvbjerg Ejendomsinvest A/S, er årsagen til at der er negative pengestrømme fra investeringsaktiviteterne. I 2021 er der tilgået likviditet som følge af salg af, og investeringer i, investeringsejendomme på netto tkr. 6.751. Endelig er der i modtaget tkr. 2.000 i forbindelse med indfrielsen af et aftaleudlån til en associeret virksomhed.

Årets negative pengestrømme fra finansieringsaktiviteterne på tkr. 4.304 kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 3.286 og en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2021 opgøres til tkr. -9.344, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2021 udgjorde tkr. 18.932, kan 31. december 2021 opgøres til et indestående på tkr. 9.588.

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

Investeringssejendomme

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

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2021 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,86 %. De beregnede gennemsnitlige afkastsatser for de seneste fem år kan skitseres således:

1/1 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2020	1/1 - 31/12 2019	1/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2017
6,86%	6,80%	6,38%	6,81%	6,18%

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

Ledelsesberetning

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. 5.152. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på tkr. 7.100.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning samt grunde				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,61	7,36	7,11	6,86	6,61	6,36	6,11
Ændring i dagsværdi	-15.794	-10.653	-5.152	0	7.100	13.948	21.357
Dagsværdi	157.766	162.907	168.408	173.560	180.660	187.508	194.917
Balancesum	314.586	319.727	325.228	330.380	337.480	344.328	351.737
Egenkapital	206.166	210.176	214.466	218.485	224.023	229.364	235.143
Soliditet	65,5%	65,7%	65,9%	66,1%	66,4%	66,6%	66,9%

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 derfor at blive i intervallet 12 – 18 mio. kr. i 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2021 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 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 i selskabet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementering af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 afhændelssummen 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

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 – 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.

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 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Lejeindtægter		11.331.640	11.775
Service og administrationsindtægter		7.673.335	7.410
Nettoomsætning		19.004.975	19.185
Ejendomsrelaterede omkostninger		-4.615.491	-3.798
Bruttofortjeneste		14.389.484	15.387
Personaleomkostninger	1	-6.375.066	-6.100
Eksterne omkostninger		-1.738.355	-1.170
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-59
Resultat før finansielle poster		6.216.795	8.058
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		11.349.906	8.371
Finansielle indtægter		93.718	20
Finansielle omkostninger		-737.222	-1.208
Resultat før værdireguleringer		16.923.197	15.241
Værdiregulering af investeringsejendomme		5.443	-1.904
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	-1.344.350	462
Resultat før skat		15.584.290	13.799
Skat	4	-891.256	-1.171
Årets resultat		14.693.034	12.628
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.349.906	8.371
Overført resultat		2.343.128	3.257
		14.693.034	12.628

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Ejendomme	5	177.322.196	185.471
Materielle anlægsaktiver		177.322.196	185.471
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	141.845.606	110.496
Finansielle anlægsaktiver		141.845.606	110.496
Anlægsaktiver		319.167.802	295.967
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.386.805	953
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	2.000
Selskabsskat		137.336	0
Andre tilgodehavender		82.870	88
Periodeafgrænsningsposter		16.786	0
Tilgodehavender		1.623.797	3.041
Likvide beholdninger		9.588.325	18.932
Omsætningsaktiver		11.212.122	21.973
Aktiver		330.379.924	317.940

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		63.536.565	52.187
Overført resultat		138.948.697	136.605
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		218.485.262	204.792
Hensættelser til udskudt skat	7	17.922.023	17.893
Hensatte forpligtelser		17.922.023	17.893
Gæld til realkreditinstitutter		85.956.426	88.964
Deposita og forudbetalt leje		1.631.493	1.671
Langfristede gældsforpligtelser	8	87.587.919	90.635
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.219.141	2.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		556.170	413
Selskabsskat		0	227
Anden gæld		3.609.409	1.504
Kortfristede gældsforpligtelser		6.384.720	4.620
Gældsforpligtelser		93.972.639	95.255
Passiver		330.379.924	317.940
Leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2021

	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2019	15.000.000	43.815.326	133.349.094	1.000.000	193.164.420
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2019		8.371.333	3.256.475	1.000.000	12.627.808
Egenkapital 31. december 2020	15.000.000	52.186.659	136.605.569	1.000.000	204.792.228
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2020		11.349.906	2.343.128	1.000.000	14.693.034
Egenkapital 31. december 2021	15.000.000	63.536.565	138.948.697	1.000.000	218.485.262

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

2021	2020
	tkr.
15.000.000	15.000
15.000.000	15.000

Indenfor de seneste 5 år er der ikke foretaget kapitalforhøjelser.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Årets resultat før skat		15.584.290	13.799
Reguleringer	11	-9.308.227	-5.682
Ændring i driftskapital	12	1.803.055	-1.398
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		8.079.118	6.719
Renteindbetalinger og lignende		93.718	20
Renteudbetalinger og lignende		-737.222	-1.208
Pengestrømme fra ordinær drift		7.435.614	5.531
Betalt selskabsskat		-1.226.780	-678
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.208.834	4.853
Køb af materielle anlægsaktiver		-729.942	-24
Salg af materielle anlægsaktiver		7.481.035	5.432
Investering i kapitalinteresser		-20.000.000	0
Ændring i aftaleudlån		2.000.000	-2.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-11.248.907	3.408
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-3.286.161	-7.884
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		22.000	57
Ændring i deposita		-39.875	-175
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4.304.036	-9.002
Årets likviditetsvirkning		-9.344.109	-741
Likvider 1. januar 2021		18.932.434	19.673
Likvider 31. december 2021		9.588.325	18.932
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		9.588.325	18.932
Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning		9.588.325	18.932

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.019.685	5.131
Pensioner	1.321.978	941
Andre omkostninger til social sikring	33.403	28
	6.375.066	6.100
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	4
2 Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger ejendomme	59.268	59
	59.268	59
3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	-1.344.350	462
	-1.344.350	462
4 Skat		
Skat af årets resultat	862.664	902
Regulering af udskudt skat	28.592	269
	891.256	1.171
Betalt skat i årets løb	1.226.780	678

Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	156.809.226
Årets tilgang	729.942
Årets afgang	-9.276.470
	<u>148.262.698</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	29.943.634
Årets regulering	5.443
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	451.085
	<u>30.400.162</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.281.396
Årets af- og nedskrivninger	59.268
	<u>1.340.664</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>177.322.196</u>
Af værdien pr. 31. december 2021 udgør investeringsejendomme mv.	<u>173.560.000</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 6,86 % imod 6,80 % året før.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	2021
6 Kapitalandele i kapitalinteresser	
Kostpris 1. januar 2021	58.309.041
Årets tilgang	20.000.000
Kostpris 31. december 2021	78.309.041
Reguleringer 1. januar 2021	52.186.659
Årets resultat	11.349.906
Reguleringer 31. december 2021	63.536.565
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	141.845.606

Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	283.691.212	50 %
		2021	2020
			tkr.
7 Hensættelse til udskudt skat			
Saldo 1. januar		17.893.431	17.624
Årets udskudte skatter		28.592	269
		17.922.023	17.893
8 Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.219.141	85.956.426	70.061.701
Deposita og forudbetalt leje	0	1.631.493	1.631.493
	2.219.141	87.587.919	71.693.194

Noter til årsregnskabet

9 Leasingforpligtelser

Løvbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 11, 19, 20, 36 og 46 måneder, med en samlet nominal restleasingydelse på tkr. 1.168, hvoraf tkr. 396 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 2021, tkr. 14.530.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 88.176, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2021, tkr. 174.792.

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

	2021	2020
	tkr.	tkr.
11 Reguleringer		
Finansielle poster	643.504	1.188
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	1.344.350	-462
Værdireguleringer ejendomme	-5.443	1.904
Resultat i associeret virksomhed	-11.349.906	-8.371
Årets af- og nedskrivninger	59.268	59
	-9.308.227	-5.682
12 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-445.666	-833
Ændringer, anden gæld	2.248.721	-565
	1.803.055	-1.398

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 Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-900556574178

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-03-22 07:08:36 UTC

NEM ID 

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-389127728092

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-03-23 08:02:51 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-746792331678

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-23 10:46:14 UTC

NEM ID 

Jesper Munck Loiborg

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-985719704274

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-03-23 19:25:57 UTC

NEM ID 

Poul Steffensen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-03-24 11:18:32 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 12:08:46 UTC

NEM ID 

Poul Steffensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-03-24 15:56:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EKU71-GX0L0-B5ZPX-V0B1S-7JDWV-F6E6Y

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>