

# LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2022

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

---

Palle Jensen, dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. marts 2023

### Direktion

---

Palle Jensen

### Bestyrelse:

---

Poul Steffensen  
Formand

---

Jesper Munck Loiborg

---

Jørgen Lund Rauff Pedersen

---

Laura Hay Ugglå

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Uafhængighed

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

## Selskabsoplysninger

<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>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 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.):	2022	2021	2020	2019	2018
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	19.563	19.005	19.185	14.864	24.079
Resultat før finansielle poster	8.258	6.217	8.058	6.426	14.236
Resultat før værdireguleringer	36.452	16.923	15.241	15.526	29.496
Ordinært resultat	47.230	15.584	13.799	18.676	-2.713
Skat af årets resultat	4.033	891	1.171	1.527	4.618
<b>Årets resultat</b>	<b>43.197</b>	<b>14.693</b>	<b>12.628</b>	<b>17.149</b>	<b>1.905</b>

Balancesum	371.682	330.380	317.940	314.432	406.457
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
<b>Egenkapital</b>	<b>260.682</b>	<b>218.485</b>	<b>204.792</b>	<b>193.164</b>	<b>177.015</b>
Udskudt skat	20.912	17.922	17.893	17.624	32.121

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	5.632	6.209	4.853	954	11.570
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	1.730	-11.249	3.408	24.209	3.905
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-189	-730	-24	0	-2.814
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-3.151	-4.304	-9.002	-10.779	-9.211
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>4.211</b>	<b>-9.344</b>	<b>-741</b>	<b>14.384</b>	<b>6.264</b>

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

### Nøgletal

Overskudsgrad	42,2%	32,7%	42,0%	43,2%	59,1%
Egenkapitalandel (soliditet)	70,1%	66,1%	64,4%	61,4%	43,6%
Udskudt skats andel af balancesum	5,6%	5,4%	5,6%	5,6%	7,9%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	15,2%	28,5%	30,0%	33,0%	48,5%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	8,0%	8,0%	7,7%	8,4%	16,7%
Egenkapitalforrentning	18,0%	6,9%	6,3%	9,3%	1,1%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	46,1%	49,7%	49,3%	51,6%	57,5%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	2.880	980	842	1.143	127
Aktiernes indre værdi	1.738	1.457	1.365	1.288	1.180
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 2022 solgt et grundstykke, i Sejet, Horsens.

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

### Det økonomiske resultat

Selskabets samlede bruttofortjeneste for 2022 blev på tkr. 17.205 mod tkr. 14.389 året før. Resultat før værdireguleringer og skat for 2022 blev på tkr. 36.452 mod tkr. 16.923 året før.

Det ordinære resultat før skat blev opgjort til tkr. 47.230 mod tkr. 15.584 året før.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 43.197 mod tkr. 14.693 året før.

Resultatet er i 2022 på påvirket negativt med afholdte omkostninger til p-plads-relateret arbejde på en af selskabets investeringsejendomme. Sammenholdt med niveauet for de ejendomsrelaterede omkostninger i 2021, er dette dog mere end opvejet af, at der ikke i 2022 er afholdt nedrivnings-, oprensings- og miljøomkostninger. I 2021 var omkostninger hertil godt tkr. 3.000.

I 2022 blev selskabets investeringsejendomme vurderet af Colliers International Danmark A/S. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der fremgår af vurderinger fra Colliers International Danmark A/S. Den samlede værdi af de vurderede ejendomme var på tkr. 182.560, og indregningen har resulteret i en positiv værdiregulering af investeringsejendommene, over resultatopgørelsen, på tkr. 10.659 før skat, svarende til tkr. 8.314 efter skat.

Årets værdiregulering af investeringsejendommene samt en, i forhold til året før, væsentlig stigning i resultat af kapitalandele har resulteret i, at årets resultat efter skat oversteg forventningerne og anses at være tilfredsstillende.

Ultimo 2022 udgør de samlede aktiver tkr. 371.682 og selskabets egenkapital er opgjort til tkr. 260.682, svarende til en soliditetsgrad på 70,1 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 20.912 imod tkr. 17.922 året før.

## Ledelsesberetning

### Pengestrømme

Der er for 2022 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 5.632, hvilket er på niveau med 2021.

I 2022 har pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne været positive med tkr. 1.730, imod negative pengestrømme i 2021 på tkr. 11.249. Væsentligste årsag til den positive udvikling er, at der i 2022, modsat i 2021, ikke er foretaget kapitalforhøjelse i det associerede selskabet, Løvbjerg Ejendomsinvest A/S.

Årets negative pengestrømme fra finansieringsaktiviteterne er på tkr. 3.151, og kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 2.217 og en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2022 opgøres til tkr. 4.211, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2022 udgjorde tkr. 9.588, kan pr. 31. december 2022 opgøres til et indestående på tkr. 13.799.

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 2022 er det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastkrav opgjort til 6,54 %. De beregnede gennemsnitlige afkastsatser for de seneste fem år kan skitseres således:

1/1 - 31/12 2022	1/1 - 31/12 2021	1/1 - 31/12 2020	1/1 - 31/12 2019	1/1 - 31/12 2018
6,54%	6,86%	6,80%	6,38%	6,81%

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. 6.593. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på tkr. 7.252.

Investeringsejendomme	Basis						
Bolig- og erhvervsudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,29	7,04	6,79	6,54	6,29	6,04	5,79
Ændring i dagsværdi	-18.540	-12.779	-6.593	0	7.252	15.033	23.487
Dagsværdi	164.020	169.781	175.967	182.560	189.812	197.593	206.047
Balancesum	353.142	358.903	365.089	371.682	378.934	386.715	395.169
Egenkapital	246.221	250.714	255.539	260.682	266.339	272.408	279.002
Soliditet	69,7%	69,9%	70,0%	70,1%	70,3%	70,4%	70,6%

### 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 15 – 20 mio. kr. i 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2022 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 acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### 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

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 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 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Lejeindtægter		11.872.186	11.332
Service og administrationsindtægter		7.690.641	7.673
<b>Nettoomsætning</b>		<b>19.562.827</b>	<b>19.005</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		-2.358.184	-4.616
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.204.643</b>	<b>14.389</b>
Personaleomkostninger	1	-7.095.728	-6.375
Eksterne omkostninger		-1.791.471	-1.738
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-59
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.258.176</b>	<b>6.217</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		28.766.862	11.350
Finansielle indtægter		37.062	94
Finansielle omkostninger		-610.020	-738
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>36.452.080</b>	<b>16.923</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		10.658.603	6
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	118.838	-1.345
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.229.521</b>	<b>15.584</b>
Skat	4	-4.032.962	-891
<b>Årets resultat</b>		<b>43.196.559</b>	<b>14.693</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Nettopskrivning efter den indre værdis metode		28.766.862	11.350
Overført resultat		13.429.697	2.343
		<b>43.196.559</b>	<b>14.693</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Ejendomme	5	186.310.368	177.322
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>186.310.368</b>	<b>177.322</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	170.612.468	141.846
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>170.612.468</b>	<b>141.846</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>356.922.836</b>	<b>319.168</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		941.176	1.387
Selskabsskat		0	137
Andre tilgodehavender		18.594	83
Periodeafgrænsningsposter		0	17
<b>Tilgodehavender</b>		<b>959.770</b>	<b>1.624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.799.425</b>	<b>9.588</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.759.195</b>	<b>11.212</b>
<b>Aktiver</b>		<b>371.682.031</b>	<b>330.380</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		92.303.427	63.537
Overført resultat		152.378.394	138.948
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b>260.681.821</b>	<b>218.485</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	20.911.525	17.922
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.911.525</b>	<b>17.922</b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.761.635	85.957
Deposita og forudbetalt leje		1.697.573	1.631
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>85.459.208</b>	<b>87.588</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.196.550	2.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser		299.939	556
Selskabsskat		143.460	0
Anden gæld		1.989.528	3.610
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.629.477</b>	<b>6.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>90.088.685</b>	<b>93.973</b>
<b>Passiver</b>		<b>371.682.031</b>	<b>330.380</b>
<b>Leasingforpligtelser</b>	9		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	10		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2022

	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>15.000.000</b>	<b>52.186.659</b>	<b>136.605.569</b>	<b>1.000.000</b>	<b>204.792.228</b>
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2021		11.349.906	2.343.128	1.000.000	14.693.034
<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>

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

2022	2021
	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 2022

	Note	2022	2021
			tkr.
Årets resultat før skat		47.229.521	15.584
Reguleringer	11	-38.912.077	-9.308
Ændring i driftskapital	12	-1.349.421	1.804
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster</b>		<b>6.968.023</b>	<b>8.080</b>
Renteindbetalinger og lignende		37.062	94
Renteudbetalinger og lignende		-610.020	-738
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>6.395.065</b>	<b>7.436</b>
Betalt selskabsskat		-762.664	-1.227
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>5.632.401</b>	<b>6.209</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-188.837	-730
Salg af materielle anlægsaktiver		1.918.838	7.481
Investering i kapitalinteresser		0	-20.000
Ændring i aftaleudlån		0	2.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>1.730.001</b>	<b>-11.249</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.217.382	-3.286
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		0	22
Ændring i deposita		66.080	-40
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-3.151.302</b>	<b>-4.304</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>4.211.100</b>	<b>-9.344</b>
Likvider 1. januar 2022		9.588.325	18.932
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>13.799.425</b>	<b>9.588</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		13.799.425	9.588
<b>Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>13.799.425</b>	<b>9.588</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.638.700	5.020
Pensioner	1.414.890	1.322
Andre omkostninger til social sikring	42.138	33
	<b>7.095.728</b>	<b>6.375</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	5	4
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger ejendomme	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	118.838	-1.345
	<b>118.838</b>	<b>-1.345</b>
<b>4 Skat</b>		
Skat af årets resultat	1.043.460	862
Regulering af udskudt skat	2.989.502	29
	<b>4.032.962</b>	<b>891</b>
Betalt skat i årets løb	762.664	1.227

## Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 31. december 2021	148.262.698
Korrektion til tilgang 2021	-25.385
	<hr/>
Korrigeret kostpris 1. januar 2022	148.237.313
Årets tilgang	188.837
Årets afgang	-2.921.034
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	145.505.116
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2021	30.400.162
Korrektion til afgang 2021	25.385
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2022	30.425.547
Årets regulering	10.658.603
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	1.121.034
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2022	42.205.184
	<hr/>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.340.664
Årets af- og nedskrivninger	59.268
	<hr/>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	1.399.932
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>186.310.368</u></u></b>
	<hr/>
Af værdien pr. 31. december 2022 udgør investeringsejendomme mv.	182.560.000
	<hr/>

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 6,54 % imod 6,86 % året før.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.



## Noter til årsregnskabet

	2022
<b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>	
Kostpris 1. januar 2022	78.309.041
Årets tilgang	0
Kostpris 31. december 2022	78.309.041
Reguleringer 1. januar 2022	63.536.565
Årets resultat	28.766.862
Reguleringer 31. december 2022	92.303.427
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>170.612.468</b>

Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	341.224.936	50 %
		2022	2021
			tkr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Saldo 1. januar		17.922.023	17.893
Årets udskudte skatter		2.989.502	29
		<b>20.911.525</b>	<b>17.922</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.196.550	83.761.635	64.291.597
Deposita og forudbetalt leje	0	1.697.573	1.697.573
	<b>2.196.550</b>	<b>85.459.208</b>	<b>65.989.170</b>

## Noter til årsregnskabet

### 9 Leasingforpligtelser

Løvsbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 7, 8, 34 og 34 måneder, med en samlet nominal restleasingydelse på tkr. 815, hvoraf tkr. 369 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 2022, tkr. 15.760.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 85.958, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2022, tkr. 185.617.

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.

	2022	2021
		tkr.
<b>11 Reguleringer</b>		
Finansielle poster	572.958	644
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	-118.838	1.345
Værdireguleringer ejendomme	-10.658.603	-6
Resultat i associeret virksomhed	-28.766.862	-11.350
Årets af- og nedskrivninger	59.268	59
	<b>-38.912.077</b>	<b>-9.308</b>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændringer, tilgodehavender	526.691	-446
Ændringer, anden gæld	-1.876.112	2.250
	<b>-1.349.421</b>	<b>1.804</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 007676c5-faa3-43b2-aaf7-564cddb96075

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-03-21 05:42:22 UTC



## Palle Jensen

### Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-03-21 05:42:22 UTC



## Poul Steffensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

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

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-03-21 07:08:47 UTC



## Jørgen Lund Rauff Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-03-21 09:40:24 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

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

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-03-21 09:59:20 UTC



## Jesper Munck Loiborg

### Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-21 10:35:59 UTC



## Morten Klarskov Larsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-21 10:41:46 UTC



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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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