

LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2021

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	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter til årsregnskabet	21

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. marts 2021

Direktion

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors 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 23. marts 2021
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 Telefax: 76 26 16 50 CVR-nr.: 70 04 17 15 Stiftet: 1. oktober 1982 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steffensen (formand) 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.):	2020	2019	2018	2017	2016
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	19.185	14.864	24.079	24.781	24.044
Resultat før finansielle poster	8.058	6.426	14.236	16.104	15.203
Resultat før værdireguleringer	15.241	15.526	29.496	16.785	10.772
Ordinært resultat	13.799	18.676	-2.713	16.746	10.954
Skat af årets resultat	1.171	1.527	4.618	-2.803	-1.892
Årets resultat	12.628	17.149	1.905	13.943	9.062

Balancesum	317.940	314.432	406.457	419.357	413.652
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Egenkapital	204.792	193.164	177.015	176.110	163.167
Udskudt skat	17.893	17.624	32.121	37.671	35.994

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	4.853	954	11.570	12.956	8.678
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	3.408	24.209	3.905	-9.694	-2.465
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-24	0	-2.814	-1.186	-7.711
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-9.002	-10.779	-9.211	-6.033	-4.076
Pengestrøm i alt	-741	14.384	6.264	-2.771	2.137

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

Nøgletal

Overskudsgrad	42,0%	43,2%	59,1%	65,0%	63,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	64,4%	61,4%	43,6%	42,0%	39,4%
Udskudt skats andel af balancesum	5,6%	5,6%	7,9%	9,0%	8,7%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	30,0%	33,0%	48,5%	49,0%	51,9%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	7,7%	8,4%	16,7%	9,9%	6,8%
Egenkapitalforrentning	6,3%	9,3%	1,1%	8,2%	5,7%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	49,3%	51,6%	57,5%	53,4%	55,1%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	842	1.143	127	930	604
Aktiernes indre værdi	1.365	1.288	1.180	1.174	1.088
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 2020 solgt to investeringsejendomme, begge boliglejemål i Odder.

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 2020 blev på tkr. 15.387 mod tkr. 13.547 året før. Resultat før værdireguleringer og skat for 2020 blev på tkr. 15.241 mod tkr. 15.526 året før.

Det ordinære resultat før skat blev opgjort til tkr. 13.799 mod tkr. 18.676 året før.

I 2020 er årets værdiregulering af selskabets investeringsejendomme opgjort til tkr. -1.904 mod tkr. 0 i 2019. Årets negative værdiregulering i 2020 kan hovedsageligt henføres til opsigelsen af et erhvervslejemål.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 12.628 mod tkr. 17.149 året før, hvilket levede op til forventningerne. Ledelsen vurderer, at resultatet er tilfredsstillende.

De samlede aktiver andrager tkr. 317.940, hvilket er på niveau med året før.

Selskabets egenkapital udgør, pr. 31. december 2020, tkr. 204.792, svarende til en soliditetsgrad på 64,4 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 17.893 imod tkr. 17.624 året før.

Ledelsesberetning

Pengestrømme

Der er for 2020 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 4.853, hvilket er tkr. 3.899 mere, end der blev opgjort for 2019.

I 2020 har pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne været positive med tkr. 3.408. Førnævnte salg af to udlejningsejendomme er årsagen de positive pengestrømme fra investeringsaktiviteter. I beløbet på tkr. 3.408 er modregnet et udlån på tkr. 2.000 til en associeret virksomhed. Pengestrømmene er væsentligt under niveauet fra 2019, hvor særligt et salg af en dattervirksomhed havde stor positiv effekt.

Årets negative pengestrømme på tkr. 9.002 fra finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 7.884 og en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2020 opgøres til tkr. -741, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2020 udgjorde tkr. 19.674, kan 31. december 2020 opgøres til et indestående på tkr. 18.932.

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

Investerings ejendomme

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

Værdiansættelsen ultimo 2020 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 2020 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,80 %. De beregnede gennemsnitlige afkastsatser for de seneste fem år kan skitseres således:

1/1 - 31/12 2020	1/1 - 31/12 2019	1/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2017	1/1 - 31/12 2016
6,80%	6,38%	6,81%	6,18%	6,28%

Ledelsesberetning

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

Tabellen viser effekten på investeringsejendommenes 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 investeringsejendommenes markedsværdi falde med tkr. 5.177. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på tkr. 7.128.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning samt grunde				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,55	7,30	7,05	6,80	6,55	6,30	6,05
Ændring i dagsværdi	-15.852	-10.697	-5.177	0	7.128	14.013	21.467
Dagsværdi	165.798	170.953	176.473	181.650	188.778	195.663	203.117
Balancesum	302.088	307.243	312.763	317.940	325.068	331.953	339.407
Egenkapital	192.427	196.448	200.754	204.792	210.352	215.722	221.536
Soliditet	63,7%	63,9%	64,2%	64,4%	64,7%	65,0%	65,3%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2020 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.

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, inklusiv 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 dattervirksomhed og associerede virksomheder

I resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter skat.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 ejendommenes indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Hvor der måtte være opsagte lejemål indregnes alene forsigtigt skønnede lejeindtægter. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme" som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til
den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder til kostpris,
dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelses-
metoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed og associerede virksomheder 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 dattervirksomhed og asso-
cierede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved
afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien
opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktiv-
gruppen og forventede nettepengestrømme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterføl-
gende regnskabsår.

Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalfor-
samling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post un-
der egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne huslejeindbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående i pengeinstitut.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld ultimo} \times 100}{\text{Ejendommens værdi ultimo (anlægsaktiver)}}$
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 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Lejeindtægter		11.775.122	12.960
Service og administrationsindtægter		7.410.004	1.904
Nettoomsætning		19.185.126	14.864
Ejendomsrelaterede omkostninger		-3.798.259	-1.317
Bruttofortjeneste		15.386.867	13.547
Personaleomkostninger	1	-6.099.649	-5.770
Eksterne omkostninger		-1.169.706	-1.292
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-59
Resultat før finansielle poster		8.058.244	6.426
Resultat efter skat i dattervirksomheder		0	-97
Resultat efter skat i associeret virksomhed		8.371.333	11.305
Finansielle indtægter		19.957	63
Finansielle omkostninger		-1.208.155	-2.171
Resultat før værdireguleringer		15.241.379	15.526
Værdiregulering af investeringsejendomme		-1.904.213	0
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	462.210	3.150
Resultat før skat		13.799.376	18.676
Skat	4	-1.171.568	-1.527
Årets resultat		12.627.808	17.149
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Nettopskrivning efter den indre værdis metode		8.371.333	11.328
Overført resultat		3.256.475	4.821
		12.627.808	17.149

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Ejendomme	5	185.471.464	192.381
Materielle anlægsaktiver		185.471.464	192.381
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	110.495.700	102.124
Finansielle anlægsaktiver		110.495.700	102.124
Anlægsaktiver		295.967.164	294.505
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		952.714	132
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		2.000.000	0
Selskabsskat		0	45
Andre tilgodehavender		88.081	76
Tilgodehavender		3.040.795	253
Likvide beholdninger		18.932.434	19.674
Omsætningsaktiver		21.973.229	19.927
Aktiver		317.940.393	314.432

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		52.186.659	43.815
Overført resultat		136.605.568	133.349
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		204.792.227	193.164
Hensættelser til udskudt skat	7	17.893.431	17.624
Hensatte forpligtelser		17.893.431	17.624
Gæld til realkreditinstitutter		88.963.911	97.282
Deposita og forudbetalt leje		1.671.368	1.847
Langfristede gældsforpligtelser	8	90.635.279	99.129
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.475.817	1.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser		413.146	240
Sambeskatningsbidrag		0	49
Selskabsskat		226.780	0
Anden gæld		1.503.713	2.232
Periodeafgrænsningsposter		0	10
Kortfristede gældsforpligtelser		4.619.456	4.515
Gældsforpligtelser		95.254.735	103.644
Passiver		317.940.393	314.432
Leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2020

	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2018	15.000.000	32.487.236	128.527.746	1.000.000	177.014.982
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2019		11.328.090	4.821.347	1.000.000	17.149.437
Egenkapital 31. december 2019	15.000.000	43.815.326	133.349.093	1.000.000	193.164.419
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2020		8.371.333	3.256.475	1.000.000	12.627.808
Egenkapital 31. december 2020	15.000.000	52.186.659	136.605.568	1.000.000	204.792.227

Aktiekapitalen fordeles således:

15.000 stk. aktier á 1 tkr.

2020	2019
	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 2020

	Note	2020	2019
			tkr.
Årets resultat før skat		13.799.376	18.676
Reguleringer	11	-5.681.864	-12.191
Ændring i driftskapital	12	-1.398.115	-2.491
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		6.719.397	3.994
Renteindbetalinger og lignende		19.957	63
Renteudbetalinger og lignende		-1.208.155	-2.171
Pengestrømme fra ordinær drift		5.531.199	1.886
Betalt selskabsskat		-678.125	-932
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.853.074	954
Køb af materielle anlægsaktiver		-24.213	0
Stiftelse og kapitalforhøjelse, dattervirksomhed		0	-4.000
Salg af dattervirksomhed		0	15.380
Kontant del af kapitalforhøjelse i associeret virksomhed		0	-421
Salg af materielle anlægsaktiver		5.432.210	13.250
Ændring i aftaleudlån		-2.000.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		3.407.997	24.209
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.883.747	-9.822
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		57.000	0
Ændring i deposita		-175.543	43
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.002.290	-10.779
Årets likviditetsvirkning		-741.219	14.384
Likvider 1. januar 2020		19.673.653	5.290
Likvider 31. december 2020		18.932.434	19.674
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		18.932.434	19.674
		18.932.434	19.674

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.130.586	4.926
Pensioner	941.000	814
Andre omkostninger til social sikring	28.063	30
	6.099.649	5.770
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	462.210	3.150
	462.210	3.150
4 Skat		
Skat af årets resultat	901.780	1.004
Regulering af udskudt skat	269.788	523
	1.171.568	1.527
Betalt skat i årets løb	678.125	932

Noter til årsregnskabet

			<u>Ejendomme</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
	Kostpris 1. januar 2020		161.747.725
	Årets tilgang		24.213
	Årets afgang		-4.962.712
	Kostpris 31. december 2020		<u>156.809.226</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2020		31.855.135
	Årets regulering		-1.904.213
	Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang		-7.288
	Værdireguleringer 31. december 2020		<u>29.943.634</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		1.222.128
	Årets af- og nedskrivninger		59.268
	Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>1.281.396</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>185.471.464</u>
	Af værdien pr. 31. december 2020 udgør investeringsejendomme mv.		<u>181.650.000</u>
			<u>2020</u>
6	Kapitalandele i associeret virksomhed		
	Kostpris 1. januar og 31. december 2020		<u>58.309.041</u>
	Reguleringer 1. januar 2020		43.815.326
	Årets resultat		8.371.333
	Reguleringer 31. december 2020		<u>52.186.659</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>110.495.700</u>
	Associeret virksomhed	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
		<u>Egenkapital</u>	
	Løvbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	220.991.400 50 %

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1. januar	17.623.643	32.122
Afgang ved tilførsel af aktiver til associeret virksomhed	0	-15.021
	17.623.643	17.101
Årets udskudte skatter	269.788	523
	17.893.431	17.624

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.475.817	88.963.911	74.237.296
Deposita og forudbetalt leje	0	1.671.368	1.671.368
	2.475.817	90.635.279	75.908.664

9 Leasingforpligtelser

Løvsbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 23, 31 og 32 måneder, med en samlet nominal restleasingydelse på tkr. 780, hvoraf tkr. 338 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 2020, tkr. 14.530.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 91.440, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2020, tkr. 176.705.

Det associerede selskab, 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.

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
		tkr.
11 Reguleringer		
Finansielle poster	1.188.198	2.108
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	-462.210	-3.150
Værdireguleringer ejendomme	1.904.213	0
Resultat i dattervirksomheder	0	97
Resultat i associeret virksomhed	-8.371.333	-11.305
Årets af- og nedskrivninger	59.268	59
	-5.681.864	-12.191
12 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	-833.298	164
Ændringer, anden gæld	-564.817	-2.655
	-1.398.115	-2.491

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: 128.77.xxx.xxx

2021-03-23 12:08:07Z

NEM ID 

Poul Steffensen

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-03-23 12:53:20Z

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

2021-03-24 07:39:15Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-746792331678

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-03-24 12:46:20Z

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:127425778488

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-03-24 14:36:05Z

NEM ID 

Poul Steffensen

Dirigent

På vegne af: Løvsbjerg Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-03-27 07:28:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QNSTP-SGEHV-UC0LZ-XL6LM-CIEB0-3AXNT

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>