

Signers:

Name	Method	Date
Poul Steffensen	NEMID	2020-03-19 15:52 GMT+1
Palle Jensen	NEMID	2020-03-19 16:11 GMT+1
Jørgen Lund Rauff Pedersen	NEMID	2020-03-21 07:46 GMT+1
Gert Kristiansen	NEMID	2020-03-23 12:12 GMT+1
Pseudonym	NEMID	2020-03-23 16:34 GMT+1
Morten Klarskov Larsen	NEMID	2020-03-24 07:29 GMT+1

**This document package contains:**

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



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

Document ID:
F42663A95DE04E58A066F70E80884D13

LØVBJERG EJENDOMME A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2019

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

Gert Kristiansen

Dirigent



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

Document ID:
F42663A95DE04E58A066F70E80884D13

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	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 2019 for Løvbjerg 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. marts 2020

Direktion

Palle Jensen

Bestyrelse:

Gert Kristiansen
Formand

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Poul Steffensen

Laura Hay Uggla



Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Løvsbjerg Ejendomme A/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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



Den uafhængige revisors påtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores 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 påtegning

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

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

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736



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

Document ID:
F42663A95DE04E58A066F70E80884D13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvsbjerg 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	Gert Kristiansen (formand) Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Modervirksomhed	Løvsbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens



Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2019	2018	2017	2016	2015
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	14.864	24.079	24.781	24.044	22.601
Resultat før finansielle poster	6.426	14.236	16.104	15.203	14.148
Resultat før værdireguleringer	15.526	29.496	16.785	10.772	15.066
Ordinært resultat	18.675	-2.713	16.746	10.954	11.088
Skat af årets resultat	1.526	4.618	-2.803	-1.892	1.486
Årets resultat	17.149	1.905	13.943	9.062	12.574

Balancesum	314.432	406.457	419.357	413.652	401.186
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Egenkapital	193.164	177.015	176.110	163.167	154.105
Udskudt skat	17.624	32.121	37.671	35.994	34.162

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	954	11.570	12.956	8.678	7.884
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	24.209	3.905	-9.694	-2.465	-23.187
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-10.780	-9.211	-6.033	-4.076	10.928
Pengestrøm i alt	14.383	6.264	-2.771	2.137	-4.375

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

Nøgletal

Overskudsgrad	43,2%	59,1%	65,0%	63,2%	62,6%
Egenkapitalandel (soliditet)	61,4%	43,6%	42,0%	39,4%	38,4%
Udskudt skats andel af balancesum	5,6%	7,9%	9,0%	8,7%	8,5%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	33,0%	48,5%	49,0%	51,9%	53,1%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	8,4%	16,7%	9,9%	6,8%	10,2%
Egenkapitalforrentning	9,3%	1,1%	8,2%	5,7%	8,5%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	51,6%	57,5%	53,4%	55,1%	55,4%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	1.143	127	930	604	838
Aktiernes indre værdi	1.288	1.180	1.174	1.088	1.027
Udbetalt og foreslået udbytte	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 bygningssmassen i den bestående ejendomsportefølje.

Som en del af tilpasningen af ejendomsporteføljen, er der i 2019 solgt en investeringsejendom, der var udlejet til erhverv.

Selskabet har primo 2019 deltaget i en omstrukturering, hvor det associerede selskab, Løvbjerg EjendomsInvest A/S er blevet tilført netto tkr. 63.618 ved en kapitalforhøjelse, hvoraf Løvbjerg Ejendomme A/S har bidraget med 50 %. Løvbjerg Ejendomme A/S har således overdraget ejendomme til en værdi på tkr. 127.700 med tilhørende forpligtelser og udskudte skatter.

Kapitalforhøjelsen er foretaget efter reglerne om tilførsel af aktiver, og har for Løvbjerg Ejendomme A/S bestået i overdragelsen af i alt 3 erhvervsudlejningsejendomme.

Omstruktureringen har medført, at den direkte aktivitet hos Løvbjerg Ejendomme A/S er reduceret i forhold til tidligere år, ligesom balancesummen er reduceret. Omstruktureringen har dog ikke væsentlig direkte effekt på årets resultat og på egenkapitalen.

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

Datterselskabet, Teglbakken 6 ApS, er i 2019 solgt til Løvbjerg EjendomsInvest A/S. Forinden salget var der foretaget en kapitaludvidelse i datterselskabet. Salget har ikke haft direkte effekt på resultatopgørelsen og egenkapitalen.

Det økonomiske resultat

Selskabets samlede bruttofortjeneste for 2019 blev på tkr. 13.547 mod tkr. 21.879 året før. Resultat før værdireguleringer og skat for 2019 blev på tkr. 15.526 mod tkr. 29.496 året før.

Det ordinære resultat før skat blev opgjort til tkr. 18.676 mod tkr. -2.713 året før.

I 2019 er årets værdiregulering af selskabets investeringsejendomme opgjort til tkr. 0 imod tkr. -32.314 i 2018. Årets værdiregulering i 2018 var indarbejdet med udgangspunkt i en ekstern mæglervurdering af alle selskabets investeringsejendomme.

Resultatet efter skat blev et overskud på tkr. 17.149 mod tkr. 1.905 året før, hvilket levede op til forventningerne. Ledelsen vurderer, at resultatet er tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

De samlede aktiver andrager tkr. 314.432, hvilket er et fald på tkr. 92.025 i forhold til året før.

Selskabets egenkapital udgør, pr. 31. december 2019, tkr. 193.164, svarende til en soliditetsgrad på 61,4 %.

Udskudte skatter er beregnet til tkr. 17.624 imod tkr. 32.121 året før.

Pengestrømme

Der er for 2019 opgjort positive pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 954, hvilket er tkr. 10.616 mindre, end der blev opgjort for 2018. Reduktionen skyldes hovedsageligt den reducerede aktivitet efter salget af en udlejningsejendom samt kapitalforhøjelsen i det associerede selskabet.

I 2019 har pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne været positive med tkr. 24.209. Særligt førnævnte eksterne salg af en udlejningsejendom samt salget af datterselskabet, Teglbakken 6 ApS, er årsagen til det relative høje niveau for pengestrømme fra investeringsaktiviteter.

Årets negative pengestrømme på tkr. 10.779 fra finansieringsaktiviteterne kan primært henføres til afdrag på selskabets realkreditlån med tkr. 9.823 og en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme kan for 2019 opgøres til tkr. 14.383, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2019 udgjorde tkr. 5.290, kan 31. december 2019 opgøres til et indestående på tkr. 19.674.

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 aktuel afkastsats.

Værdiansættelsen ultimo 2019 er ligeledes foretaget på baggrund af førnævnte vurderinger og efterfølgende omregninger.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2019 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 6,38 %. De beregnede gennemsnitlige afkastsatser for de seneste fem år kan skitseres således:

1/1 - 31/12 2019	1/1 - 31/12 2018	1/1 - 31/12 2017	1/1 - 31/12 2016	1/1 - 31/12 2015
6,38%	6,81%	6,18%	6,28%	6,28%

Det er bl.a. en konsekvens af, at i alt 4 ejendomme er solgt eller overdraget i 2019, at den gennemsnitlige afkastsats falder fra 6,81 % i 2018 til 6,38 % i 2019. Boligudlejningsejendommene kommer således til at udgøre en relativ større andel af den samlede porteføljen af investeringsejendomme.



Ledelsesberetning

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

Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens markedsværdi falde med tkr. 6.525. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommene på tkr. 7.059.

Investeringsejendomme Bolig- og erhvervsudlejning samt grunde				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	7,13	6,88	6,63	6,38	6,13	5,88	5,63
Ændring i dagsværdi	-18.206	-12.578	-6.525	0	7.059	14.717	23.054
Dagsværdi	170.294	175.922	181.975	188.500	195.559	203.217	211.554
Balancesum	296.226	301.854	307.907	314.432	321.491	329.149	337.486
Egenkapital	178.963	183.353	188.075	193.164	198.670	204.643	211.146
Soliditet	60,4%	60,7%	61,1%	61,4%	61,8%	62,2%	62,6%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2020.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomme A/S for 2019 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 aktiver 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme

Bygninger der anvendes til domicilformål måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Af- og nedskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid, der er vurderet at være 30 – 50 år.

De samlede af- og nedskrivninger for materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Investeringsjendomme og ubebyggede grunde

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

Regulering af investeringsjendommenes værdi indregnes i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsjendomme" som en særskilt post i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme og ubebyggede grunde (fortsat)

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 vær-
di 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 hen-
holdsvis 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital – Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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	=	$\frac{\text{Gældsforpligtelse ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
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	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld ultimo} \times 100}{\text{Ejendommenes værdi ultimo (anlæg aktiver)}}$
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 2019

	Note	2019	2018
			tkr.
Lejeindtægter		12.959.915	22.075
Service og administrationsindtægter		1.904.292	2.004
Nettoomsætning		14.864.207	24.079
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.316.792	-2.200
Bruttofortjeneste		13.547.415	21.879
Personaleomkostninger	1	-5.770.123	-5.787
Eksterne omkostninger		-1.292.030	-1.357
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-59.268	-499
Resultat før finansielle poster		6.425.994	14.236
Resultat efter skat i dattervirksomheder		-96.881	-24
Resultat efter skat i associeret virksomhed		11.304.522	18.355
Finansielle indtægter		63.088	54
Finansielle omkostninger		-2.171.094	-3.125
Resultat før værdireguleringer		15.525.629	29.496
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-32.314
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	3.150.000	105
Resultat før skat		18.675.629	-2.713
Skat	4	-1.526.192	4.618
Årets resultat		17.149.437	1.905
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.328.090	18.331
Overført resultat		4.821.347	-17.426
		17.149.437	1.905



Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019	2018
			tkr.
Ejendomme		192.380.732	330.240
Materielle anlægsaktiver	5	192.380.732	330.240
Kapitalandele i dattervirksomhed	6	0	11.476
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	102.124.367	59.011
Finansielle anlægsaktiver		102.124.367	70.487
Anlægsaktiver		294.505.099	400.727
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		131.788	160
Selskabsskat		45.420	68
Andre tilgodehavender		75.709	197
Periodeafgrænsningsposter		0	15
Tilgodehavender		252.917	440
Likvide beholdninger		19.673.653	5.290
Omsætningsaktiver		19.926.570	5.730
Aktiver		314.431.669	406.457



Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019	2018
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		43.815.326	32.487
Overført resultat		133.349.094	128.528
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		193.164.420	177.015
Hensættelser til udskudt skat	8	17.623.643	32.121
Hensatte forpligtelser		17.623.643	32.121
Gæld til realkreditinstitutter		97.282.177	183.341
Deposita og forudbetalt leje		1.846.911	1.804
Langfristede gældsforpligtelser	9	99.129.088	185.145
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.984.298	6.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser		240.420	202
Sambeskatingsbidrag		48.545	0
Anden gæld		2.231.479	5.352
Periodeafgrænsningsposter		9.776	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.514.518	12.176
Gældsforpligtelser		103.643.606	197.321
Passiver		314.431.669	406.457
Leasingforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		



Egenkapitalopgørelse 31. december 2019

	Aktiekapital	Reserve efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2017	15.000.000	14.156.244	145.954.012	1.000.000	176.110.256
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2018		18.330.992	-17.426.265	1.000.000	1.904.727
Egenkapital 31. december 2018	15.000.000	32.487.236	128.527.747	1.000.000	177.014.983
Udbytteudlodning		11.328.090	4.821.347	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2019		43.815.326	133.349.094	1.000.000	17.149.437
Egenkapital 31. december 2019	15.000.000			1.000.000	193.164.420

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

	2019	2018
		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 2019

	Note	2019	2018
			tkr.
Årets resultat før skat		18.675.629	-2.713
Reguleringer	13	-12.190.367	17.448
Ændring i driftskapital	14	-2.491.466	2.031
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		3.993.796	16.766
Renteindbetalinger og lignende		63.088	54
Renteudbetalinger og lignende		-2.171.094	-3.125
Pengestrømme fra ordinær drift		1.885.790	13.695
Betalt selskabsskat		-931.865	-2.125
Pengestrømme fra driftsaktivitet		953.925	11.570
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-2.814
Stiftelse og kapitalforhøjelse, dattervirksomhed		-4.000.000	-11.500
Salg af dattervirksomhed		15.379.551	0
Kontant del af kapitalforhøjelse i associeret virksomhed		-420.755	0
Salg af materielle anlægsaktiver		13.250.000	10.819
Ændring i aftaleudlån		0	7.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		24.208.796	3.905
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-9.822.606	-8.038
Ændring i deposita		43.272	-173
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-10.779.334	-9.211
Årets likviditetsvirkning		14.383.387	6.264
Likvider 1. januar 2019		5.290.266	-974
Likvider 31. december 2019		19.673.653	5.290
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		19.673.653	5.290
		19.673.653	5.290
Kortfristede kreditfaciliteter		0	5.000
Finansiell reserve ved regnskabsårets afslutning		19.673.653	10.290



Noter til årsregnskabet

	2019	2018
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.925.729	4.949
Pensioner	813.795	809
Andre omkostninger til social sikring	30.599	29
	5.770.123	5.787
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	4
2 Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger ejendomme	59.268	366
Afskrivninger driftsmateriel og inventar	0	118
Fortjeneste ved salg af driftsmidler	0	15
	59.268	499
3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3.150.000	105
	3.150.000	105
4 Skat		
Skat af årets resultat	1.003.125	932
Regulering af udskudt skat	523.067	-5.550
	1.526.192	-4.618
Betalt skat i årets løb	931.865	2.125



Noter til årsregnskabet

	<u>Ejendomme</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2019	278.584.342
Årets afgang	<u>-116.836.617</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>161.747.725</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	52.818.518
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	<u>-20.963.383</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>31.855.135</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.162.860
Årets af- og nedskrivninger	<u>59.268</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>1.222.128</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>192.380.732</u>
Af værdien pr. 31. december 2019 udgør investeringsejendomme mv.	<u>188.500.000</u>



Noter til årsregnskabet

	2019
6 Kapitalandele i dattervirksomhed	
Kostpris 1. januar 2019	11.500.000
Årets tilgang	4.000.000
Årets afgang	-15.500.000
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>
Reguleringer 1. januar 2019	-23.568
Årets resultat	-96.881
Reguleringer på årets afgang	120.449
Reguleringer 31. december 2019	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>

Dattervirksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Teglbakken 6 ApS	Horsens	19.712.865	0 %

7 Kapitalandele i associeret virksomhed	
Kostpris 1. januar 2019	26.500.000
Årets tilgang	31.809.041
Kostpris 1. januar og 31. december 2019	<u>58.309.041</u>
Reguleringer 1. januar 2019	32.510.804
Årets resultat	11.304.522
Reguleringer 31. december 2019	<u>43.815.326</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>102.124.367</u>

Associeret virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Horsens	204.248.734	50 %



Noter til årsregnskabet

	2019	2018	
8 Hensættelse til udskudt skat		tkr.	
Saldo 1. januar	32.121.447	37.671	
Afgang ved tilførsel af aktiver til associeret virksomhed	-15.020.871	0	
	17.100.576	37.671	
Årets udskudte skatter	523.067	-5.550	
	17.623.643	32.121	
9 Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.984.298	97.282.177	84.691.674
Deposita og forudbetalt leje	0	1.846.911	0
	1.984.298	99.129.088	84.691.674

10 Leasingforpligtelser

Løvsbjerg Ejendomme A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 35, 43 og 44 måneder, med en samlet nominal restleasingydelse på tkr. 1.109, hvoraf tkr. 335 forfalder indenfor 12 måneder.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med i alt tre ejerforeninger, er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 344. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2019, tkr. 19.500.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 99.266, er der givet pant i de under aktiver opførte bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2019, tkr. 189.777.

Det associerede selskab, Løvsbjerg EjendomsInvest A/S, og dette selskabs datterselskab har ved hjemtagelse af realkreditlån afgivet en ejerskabserklæring. Erklæringerne kan begrænse selskabernes allerede etablerede realkreditfinansiering ved eventuelle væsentlige ændringer i ejerkredsen.



Noter til årsregnskabet

12 Eventualforpligtelser

Selskabet var sambeskattet med selskabets danske dattervirksomhed, Teglbakken 6 ApS, frem til 23. juli 2019. Sambeskatningskredsen blev etableret ved dattervirksomhedens stiftelse pr. 5. december 2018. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

	2019	2018
		tkr.
13 Reguleringer		
Finansielle poster	2.108.006	3.071
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	-3.150.000	-105
Værdireguleringer ejendomme	0	32.314
Resultat i dattervirksomheder	96.881	24
Resultat i associeret virksomhed	-11.304.522	-18.355
Årets af- og nedskrivninger	59.268	499
	-12.190.367	17.448
14 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	164.136	-25
Ændringer, anden gæld	-2.655.602	2.056
	-2.491.466	2.031

