

# LØVBJERG INVEST APS

CVR-nr. 35 51 89 40

Strandkærvej 5  
8700 Horsens

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. marts 2025

---

Poul Steffensen, dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter til årsregnskabet	20

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Løbjerg Invest ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. marts 2025

### Direktion:

---

Palle Jensen

### Bestyrelse:

---

Poul Steffensen  
Formand

---

Christina Jørgensen

---

Jesper Munck Loiborg

---

Jørgen Lund Rauff Pedersen

---

Laura Hay Uggla

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Løvsbjerg Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvsbjerg Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 26. marts 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32736

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Løvbjerg Invest ApS 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.: 35 51 89 40 Stiftet: 22. oktober 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Steffensen (formand) Christina Jørgensen Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Uggla
<b>Direktion</b>	Palle Jensen
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Revision</b>	Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2, 16. sal 8700 Horsens
<b>Bank</b>	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Bernstorffsgade 40 1577 København V
<b>Modervirksomhed</b>	Tove og Carsten Løvbjergs Almene Fond Strandkærvej 5 8700 Horsens
<b>Administration</b>	Løvbjerg Ejendomsinvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

## Hoved og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2024	2023	2022	2021	2020
--	------	------	------	------	------

### Hovedtal

Nettoomsætning	0	8.921	8.408	8.106	7.994
Resultat før finansielle poster	-508	7.313	5.600	6.632	5.682
Resultat før værdireguleringer	-11.447	-4.556	28.620	24.041	20.768
Ordinært resultat	-11.447	-6.460	38.930	24.041	20.768
Skat af årets resultat	-274	-1.431	-2.238	-2.799	-2.740
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.721</b>	<b>-7.891</b>	<b>36.692</b>	<b>21.242</b>	<b>18.028</b>

Balancesum	241.854	327.098	338.189	303.735	285.916
Anpartskapital	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
<b>Egenkapital</b>	<b>240.840</b>	<b>253.272</b>	<b>262.163</b>	<b>226.471</b>	<b>206.229</b>
Udskudt skat	0	18.174	17.692	15.454	15.013

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	740	8.740	5.636	4.065	6.405
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-643	-35.754	25.804	5.541	-4.894
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-1.000	-3.856	-3.859	-3.855	-3.791
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-903</b>	<b>-30.870</b>	<b>27.581</b>	<b>5.751</b>	<b>-2.280</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	1
---	---	---	---	---	---

### Nøgletal

Overskudsgrad	-	82,0%	66,6%	81,8%	71,1%
Egenkapitalandel (soliditet)	99,6%	77,4%	77,5%	74,6%	72,1%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	-4,6%	-1,8%	11,7%	11,1%	10,5%
Egenkapitalforrentning	-4,7%	-3,1%	15,0%	9,8%	9,1%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1), kr.	-5.860	-3.945	18.346	10.621	9.014
Anparternes indre værdi	12.042	12.664	13.108	11.324	10.311
Foreslået udbytte og betalt ekstraord. 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 at besidde kapitalandele i andre selskaber samt foretage formueanbringelser.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat viser et underskud på tkr. 11.721, hvoraf tkr. -12.562, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

Selskabet har primo 2024 deltaget i en omstrukturering, hvor det associerede selskab, Løvbjerg Ejendomsinvest A/S er blevet tilført netto tkr. 107.720 ved en kapitalforhøjelse, hvoraf Løvbjerg Invest ApS har bidraget med 50 %. Løvbjerg Invest ApS har således overdraget ejendomme til en værdi på tkr. 125.960 med tilhørende forpligtelser og udskudte skatter.

Kapitalforhøjelsen er foretaget efter reglerne om tilførsel af aktiver, og har for Løvbjerg Invest ApS bestået i overdragelsen af i alt 4 erhvervsudlejningsejendomme.

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

Løvbjerg Invest ApS' aktivitet er, efter ovennævnte omstrukturering, reelt reduceret til at fungere som holdingselskab, med ejerskabet af 50 % Løvbjerg Ejendomsinvest A/S samt formueanbringelser. De direkte investeringer i investeringsejendomme er foretaget via Løvbjerg Ejendomsinvest A/S. Kommende forøgelse af aktiviteten indenfor udlejning af fast ejendom foretages ligeledes via det associerede selskab, Løvbjerg Ejendomsinvest A/S.

Årets resultat efter skat blev væsentligt lavere end forventet, hvilket anses som ikke tilfredsstillende.

Det reducerede resultat kan relateres til resultat af kapitalandele, og afspejler, at der i det associerede selskab, Løvbjerg Ejendomsinvest A/S, ultimo 2024 er foretaget nedskrivninger af selskabets portefølje af investeringsejendomme. Nedskrivningerne var ikke forventede primo 2024. For yderligere beskrivelse af forholdene hos Løvbjerg Ejendomsinvest A/S henvises til ledelsesberetningen i selskabets årsrapport for 2024.

Selskabets nettopengestrømme for 2024 kan opgøres til tkr. -903. Der er realiseret positive pengestrømme fra selskabets driftsaktivitet på tkr. 740. Den kontante del af kapitalforhøjelsen i det associerede selskab samt årets udbyttebetaling har dog tilsammen oversteget dette niveau. Det finansielle rådighedsbeløb på tkr. 6.442 svarer til det samlede indestående ultimo 2024.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2024 tkr. 240.840 hvilket svarer til 99,6 % af balancesummen.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter balancedagen

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 medføre et resultat efter skat i intervallet 10 – 15 mio. kr. i 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS for 2024 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 nøgletalsoversigt, 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 en del af 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.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af husleje- og administrationsindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar, 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris til- lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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.

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.

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser (som udelukkende består af associerede virksomheder) måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

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.

Udbytte fra kapitalinteresser, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for Løvbjerg Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 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 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)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforr. før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat og værdireg.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anpartar}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2024

	Note	2024	2023 tkr.
Lejeindtægter		0	8.890
Administrationsindtægter		0	31
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>8.921</b>
Ejendomsrelaterede omkostninger		0	-125
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>8.796</b>
Personaleomkostninger	1	-109.525	-84
Eksterne omkostninger		-398.799	-1.399
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-508.324</b>	<b>7.313</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		-12.561.909	-12.960
Finansielle indtægter	2	1.625.534	1.561
Finansielle omkostninger	3	-1.957	-470
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>-11.446.656</b>	<b>-4.556</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	-1.904
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.446.656</b>	<b>-6.460</b>
Selskabsskat	4	-274.010	-1.431
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.720.666</b>	<b>-7.891</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført resultat		-158.757	4.069
Overført til nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-12.561.909	-12.960
		<b>-11.720.666</b>	<b>-7.891</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
			tkr.
Investeringsjendomme		0	125.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>125.960</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	198.950.331	157.652
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>198.950.331</b>	<b>157.652</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>198.950.331</b>	<b>283.612</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	9
Tilgodehavender hos associeret virksomhed		36.000.000	36.000
Selskabsskat		325.990	26
Andre tilgodehavender		135.068	105
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.461.058</b>	<b>36.140</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.442.171</b>	<b>7.346</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.903.229</b>	<b>43.486</b>
<b>Aktiver</b>		<b>241.853.560</b>	<b>327.098</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
			tkr.
Anpartskapital		2.000.000	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.270.332	46.832
Overført resultat		203.569.391	203.440
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b>240.839.723</b>	<b>253.272</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	0	18.174
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>18.174</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	51.046
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>51.046</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	3.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.438	486
Anden gæld		820.399	644
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.837</b>	<b>4.606</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.837</b>	<b>55.652</b>
<b>Passiver</b>		<b>241.853.560</b>	<b>327.098</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2024

	Anpartskapital	Nettopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>2.000.000</b>	<b>59.792.623</b>	<b>199.370.273</b>	<b>1.000.000</b>	<b>262.162.896</b>
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		-12.960.382	4.069.474	1.000.000	-7.890.908
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>2.000.000</b>	<b>46.832.241</b>	<b>203.439.747</b>	<b>1.000.000</b>	<b>253.271.988</b>
Forskel mellem regnskabsmæssig- og kontantomregnet anskaffelsessum			288.401		288.401
Betalt ordinært udbytte				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat		-12.561.909	-158.757	1.000.000	-11.720.666
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>2.000.000</b>	<b>34.270.332</b>	<b>203.569.391</b>	<b>1.000.000</b>	<b>240.839.723</b>

Anpartskapitalen fordeles således:  
2.000 stk. anparter á 1.000 tkr.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2024

	Note	2024	2023
			tkr.
Årets resultat før skat		-11.446.656	-6.460
Reguleringer	9	10.938.332	13.773
Ændring i driftskapital	10	198.944	205
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		-309.380	7.518
Renteindbetalinger og lignende		1.625.534	1.561
Renteudbetalinger og lignende		-1.957	-470
Pengestrømme fra ordinær drift		1.314.197	8.609
Betalt selskabsskat		-574.344	131
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>739.853</b>	<b>8.740</b>
Korrektioner til tilgang på investeringsejendomme		0	246
Udlån til kapitalinteresser		0	-36.000
Kontant del af kapitalforhøjelsen i associeret virksomhed		-643.233	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-643.233</b>	<b>-35.754</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-2.856
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-1.000.000</b>	<b>-3.856</b>
<b>Årets likviditetsvirkning</b>		<b>-903.380</b>	<b>-30.870</b>
Likvider 1. januar		7.345.551	38.216
<b>Likvider 31. december</b>		<b>6.442.171</b>	<b>7.346</b>
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		6.442.171	7.346
<b>Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning</b>		<b>6.442.171</b>	<b>7.346</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelses honorar	109.525	84
	<b>109.525</b>	<b>84</b>
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.625.534	1.561
	<b>1.625.534</b>	<b>1.561</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	1.957	470
	<b>1.957</b>	<b>470</b>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat	274.010	949
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	482
	<b>274.010</b>	<b>1.431</b>
Betalt skat i årets løb	574.344	-131

## Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme		
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 1. januar 2024	117.967.844		
Årets afgang	-117.967.844		
Kostpris 31. december 2024	<u>0</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2024	7.992.156		
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	-7.992.156		
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>0</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>0</u></u></b>		
	<u>2024</u>		
<b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>			
Kostpris 1. januar	110.819.845		
Tilgang ved tilførsel af aktiver 1. januar	53.860.154		
Kostpris 1. januar og 31. december	<u>164.679.999</u>		
Reguleringer 1. januar	46.832.241		
Årets resultat	-12.561.909		
Reguleringer 31. december	<u>34.270.332</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>198.950.331</u></u></b>		
Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	397.900.663	50 %

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
		tkr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo 1. januar	18.173.589	17.692
Afgang ved tilførsel af aktiver til associeret virksomhed	-18.173.589	0
Korrigeret saldo 1. januar	0	17.692
Årets udskudte skatter	0	482
	<b>0</b>	<b>18.174</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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.		
	2024	2023
		tkr.
<b>9 Reguleringer</b>		
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	12.561.909	12.960
Finansielle poster	-1.623.577	-1.091
Værdireguleringer investeringsejendomme	0	1.904
	<b>10.938.332</b>	<b>13.773</b>
<b>10 Ændring i driftskapital</b>		
Ændringer, tilgodehavender	-120.393	30
Ændringer, anden gæld	319.337	175
	<b>198.944</b>	<b>205</b>

# PENNEO

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

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

## Palle Jensen

### Direktion

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-03-26 13:34:40 UTC



## Poul Steffensen

### Bestyrelse

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-26 13:52:14 UTC



## Poul Steffensen

### Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-26 13:52:14 UTC



## Morten Klarskov Larsen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

### Revisor

Serienummer: 02285604-89ef-43e0-b600-5bfbb0e51de7

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-26 13:54:16 UTC



## Jørgen Lund Rauff Pedersen

### Bestyrelse

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

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-03-26 15:57:54 UTC



## Christina Jørgensen

### Bestyrelse

Serienummer: 744ef31f-2b20-44a3-b054-9d8ff96e8414

IP: 94.147.xxx.xxx

2025-03-26 21:30:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# 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.”

## Laura Hay Ugglá

### Bestyrelse

Serienummer: lauraugglá@icloud.com

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-27 10:19:35 UTC



## Jesper Munck Loiborg

### Bestyrelse

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2025-03-27 11:31:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter