

HOLDINGSELSKABET LØVBJERG A/S

CVR-nr. 70 04 17 15

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2026

Mogens Birkebæk, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter til årsregnskabet	22

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 for Holdingselskabet Løvbjerg 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. maj 2026

Direktion:

Brian Haven Jensen

Bestyrelse:

Erik Løvbjerg
Formand

Jan Løvbjerg

Mogens Birkebæk

Gert Kristiansen

Laura Hay Ugglå

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Holdingselskabet Løvbjerg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Løvbjerg A/S for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 12. maj 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holdingselskabet Løvbjerg A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens
	Telefon: 75 64 84 00 Mail: bhj@leinvest.dk
	CVR-nr.: 70 04 17 15 Stiftet: 1. oktober 1982 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Løvbjerg (formand) Jan Løvbjerg Mogens Birkebæk Gert Kristiansen Laura Hay Uggla
Direktion	Brian Haven Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2, 16. sal 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Bernstorffsgade 40 1577 København V
Modervirksomhed	Løvbjerg Fonden Strandkærvej 5 8700 Horsens
Administration	Løvbjerg Ejendomsinvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2025	2024	2023	2022	2021
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	0	3.272	19.991	19.563	19.005
Resultat før finansielle poster	-382	1.931	9.685	8.258	6.217
Resultat før værdireguleringer	19.600	-10.219	-3.399	36.452	16.923
Ordinært resultat	23.585	-11.299	-13.829	47.230	15.584
Skat af årets resultat	-1.501	-331	166	4.033	891
Årets resultat	22.084	-11.630	-13.663	43.197	14.693

Balancesum	254.290	264.752	354.969	371.682	330.380
Virksomhedskapital	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Egenkapital	254.185	233.101	246.019	260.682	218.485
Udskudt skat	0	5.147	19.472	20.912	17.922

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	-6.801	1.804	9.800	5.632	6.209
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	50.717	0	-15.649	1.730	-11.249
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	-1.649	-189	-730
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-26.081	-1.824	-3.270	-3.151	-4.304
Pengestrøm i alt	17.835	-20	-9.119	4.211	-9.344

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	5	5	4
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Overskudsgrad	-	59,0%	48,4%	42,2%	32,7%
Egenkapitalandel (soliditet)	100,0%	88,0%	69,3%	70,1%	66,1%
Udskudt skats andel af balancesum	0,0%	1,9%	5,5%	5,6%	5,4%
Fremmedkapitalens andel af balancesum	0,0%	10,0%	25,2%	24,3%	28,5%
Egenkapitalforrentning før skat og værdireg.	8,0%	-4,3%	-1,3%	15,2%	8,0%
Egenkapitalforrentning	9,1%	-4,9%	-5,4%	18,0%	6,9%
Belåningsgrad af selskabets anlægsejendomme	-	52,3%	47,2%	46,1%	49,7%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	1.472	-775	-911	2.880	980
Aktiernes indre værdi	1.695	1.554	1.640	1.738	1.457
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 at besidde kapitalandele i andre selskaber samt foretage formueanbringelser. Frem til salget, primo 2025, af selskabets sidste ejendomme, bestod aktiviteten desuden af investeringer i udlejningsejendom samt ejerskab og drift af domicilejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

I 2025 blev selskabet investeringsejendom og domicilejendomme solgt. Herefter foretages selskabets ejendomsinvesteringer alene indirekte via ejerselskabet af 50 % af Løvbjerg Ejendomsinvest A/S.

Overdragelserne i 2025 blev gennemført som planlagt og i naturlig forlængelse af de omstruktureringer, der blev besluttet og gennemført i kalenderåret 2024, hvor drift og investeringer i investeringsejendomme blev samlet i det associerede selskab, Løvbjerg Ejendomsinvest A/S.

Den direkte aktivitet i selskabet kan efter overdragelsen karakteriseres som holdingselskabsaktivitet.

I forlængelse af ovenstående er det fundet hensigtsmæssigt at ændre sammensætningen af selskabets ledelse og selskabsnavnet.

Det økonomiske resultat

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 22.084, hvoraf tkr. 18.835, kan henføres til resultat af kapitalandele i associeret virksomhed.

Årets resultat oversteg det forventede niveau, dog levede resultatet af selskabets egne aktiviteter op til forventningerne.

Resultatet for 2025 er i særlig grad påvirket af at resultatet af kapitalandele er indregnet med tkr. 18.835, hvilket oversteg forventningen til samme med ca. tkr. 6.800.

Ultimo 2025 udgør de samlede aktiver tkr. 254.290 og selskabets egenkapital er opgjort til tkr. 254.185, svarende til en soliditetsgrad på 100,0 %. Udskudte skatter er beregnet til tkr. 0 imod tkr. 5.147 året før.

Pengestrømme

Der er for 2025 opgjort negative pengestrømme fra selskabets drift på tkr. 6.801 imod positive pengestrømme på tkr. 1.804 i 2024. Det er særligt betalingen af selskabsskatter, samt den ændrede aktivitet i selskabet, der er årsagen til denne udvikling.

I 2025 er pengestrømmene fra investeringsaktiviteterne opgjort til tkr. 50.717, imod tkr. 0 i 2024. Pengestrømmene kan alene henføres til salget af selskabets ejendomme.

Årets negative pengestrømme fra finansieringsaktiviteterne er på tkr. 26.081, og kan primært henføres til selskabets realkreditlån der er reduceret med tkr. 24.269, overdraget deposita vedrørende en solgt ejendom samt en udbytteudlodning på tkr. 1.000.

De samlede nettopengestrømme i 2025 kan opgøres til tkr. 17.835, og selskabets likvider, der primo regnskabsåret 2025 udgjorde tkr. 4.660, kan pr. 31. december 2025 opgøres til et indestående på tkr. 22.495.

Ledelsesberetning

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

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Det forventes at virksomhedens aktiviteter vil medføre et resultat efter skat i intervallet 11 – 15 mio. kr. i 2026.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Holdingselskabet Løvbjerg A/S for 2025 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 hovedaktiviteten i selskabet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og salg af serviceydelser måles til dagsværdi og indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers (som udelukkende består af associerede virksomheder) resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, låneomkostninger, kursgevinster og tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendomme

Bygninger, der anvendes til domicilformål, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klart til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, der er vurderet at være 30 – 50 år.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som ændring i regnskabsmæssigt skøn.

De samlede af- og nedskrivninger for materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme (fortsat)

Igangværende projekter på investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af investerings ejendommene på salgstidspunktet inkl. forventede omkostninger til salg. Fortjeneste eller tab indregnes som en særskilt post i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Nettopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser vises som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Egenkapital – Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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	=	$\frac{\text{Ø}}{\text{Æ}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Ø}}{\text{Ø + Æ}}$
Udskudt skats andel af balancesum	=	$\frac{\text{Ø}}{\text{Ø + Æ}}$
Fremmedkapitalens andel af balancesum	=	$\frac{\text{Æ}}{\text{Ø + Æ}}$
Egenkapitalforr. før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ø} + \text{Ø} \cdot \text{A}}{\text{Ø + Æ}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ø} \cdot \text{A}}{\text{Ø + Æ}}$
Belåningsgrad af selskabets ejendomme	=	$\frac{\text{Prioritetsgæld ultimo } \cdot 100}{\text{Ejendommenes værdi ultimo}}$
Resultat pr. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{A}}{\text{Ø}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Ø}}{\text{Ø}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2025

	Note	2025	2024
			tkr.
Lejeindtægter		0	3.272
Nettoomsætning		0	3.272
Ejendomsrelaterede omkostninger		37.663	-560
Bruttofortjeneste		37.663	2.712
Personaleomkostninger	1	-32.233	-110
Eksterne omkostninger		-387.861	-612
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-59
Resultat før finansielle poster		-382.431	1.931
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		18.835.188	-12.562
Finansielle indtægter		1.153.781	607
Finansielle omkostninger		-6.798	-195
Resultat før værdireguleringer		19.599.740	-10.219
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.080
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	3.985.050	0
Resultat før skat		23.584.790	-11.299
Skat	4	-1.500.522	-331
Årets resultat		22.084.268	-11.630
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført til nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.835.188	-12.562
Overført resultat		2.249.080	-68
		22.084.268	-11.630

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
			tkr.
Investeringsjendomme	5	0	43.100
Domicilejendomme	5	0	3.632
Materielle anlægsaktiver		0	46.732
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	217.785.519	198.950
Finansielle anlægsaktiver		217.785.519	198.950
Anlægsaktiver		217.785.519	245.682
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	160
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		14.000.000	14.000
Selskabsskat		2.744	136
Andre tilgodehavender		6.343	89
Periodeafgrænsningsposter		0	25
Tilgodehavender		14.009.087	14.410
Likvide beholdninger		22.495.409	4.660
Omsætningsaktiver		36.504.496	19.070
Aktiver		254.290.015	264.752

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
			tkr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000
Reserve efter den indre værdis metode		85.616.324	66.781
Overført resultat		152.568.730	150.320
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Egenkapital		254.185.054	233.101
Hensættelser til udskudt skat	7	0	5.147
Hensatte forpligtelser		0	5.147
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.974
Langfristede gældsforpligtelser		0	1.974
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	23.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.951	116
Anden gæld		31.010	1.114
Kortfristede gældsforpligtelser		104.961	24.530
Gældsforpligtelser		104.961	26.504
Passiver		254.290.015	264.752
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2025

	Aktiekapital	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2023	15.000.000	79.343.045	150.675.861	1.000.000	246.018.906
Forskel mellem regnskabsmæssig- og kontantomregnet anskaffelsessum			-288.401		-288.401
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2024		-12.561.909	-67.810	1.000.000	-11.629.719
Egenkapital 31. december 2024	15.000.000	66.781.136	150.319.650	1.000.000	233.100.786
Udbytteudlodning				-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat 2025		18.835.188	2.249.080	1.000.000	22.084.268
Egenkapital 31. december 2025	15.000.000	85.616.324	152.568.730	1.000.000	254.185.054
				2025	2024
Aktiekapitalen fordeles således: 15.000 stk. aktier á 1 tkr.				15.000.000	15.000 tkr.
				15.000.000	15.000

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2025

	Note	2025	2024
			tkr.
Årets resultat før skat		23.584.790	-11.299
Reguleringer	9	-23.967.221	13.289
Ændring i driftskapital	10	-857.323	-174
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		-1.239.754	1.816
Renteindbetalinger og lignende		960.057	607
Renteudbetalinger og lignende		-6.798	-195
Pengestrømme fra ordinær drift		-286.495	2.228
Betalt selskabsskat		-6.514.116	-424
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-6.800.611	1.804
Salg af materielle anlægsaktiver		50.716.882	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		50.716.882	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-24.269.022	-828
Ændring i deposita		-811.777	4
Udbytteudlodning		-1.000.000	-1.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-26.080.799	-1.824
Årets likviditetsvirkning		17.835.472	-20
Likvider 1. januar 2025		4.659.937	4.680
Likvider 31. december 2025		22.495.409	4.660
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		22.495.409	4.660
Finansiel reserve ved regnskabsårets afslutning		22.495.409	4.660

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
		tkr.
1 Personalemkostninger		
Bestyrelseshonorar	32.233	110
	32.233	110
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
2 Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger domicilejendomme	0	59
	0	59
3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3.985.050	0
	3.985.050	0
4 Skat		
Skat af årets resultat	6.647.256	314
Regulering af udskudt skat	-5.146.734	17
	1.500.522	331
Betalt skat i årets løb	6.514.116	424

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Domicil ejendomme
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2025	34.760.395	5.150.300
Årets afgang	-34.760.395	-5.150.300
Kostpris 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	8.339.605	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	-8.339.605	0
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	1.518.468
Tilbageførte af- og nedskrivninger på årets afgang	0	-1.518.468
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har i 2025 afhændet sine ejendomme, hvorfor nedenstående beskrivelse alene har relevans for sammenligningstallene fra tidligere regnskabsår.

Virksomheden har tidligere foretaget investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget er udtryk for et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2024.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

I 2024 bestod investeringsejendomme af 1 ejendom med 1 erhvervslejemål. Investeringsejendommen blev solgt primo 2025.

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

For investeringsejendommene er de væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien følgende pr. 31. december:

	2025	2024
For de samlede investeringsejendomme		
Areal, m2	-	3.089
Tomgangsprocent *)	-	0,00%
Afkastkrav i procent	-	7,36%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	-	1.047
Dagsværdi pr. m2, kr.	-	13.953
For rene erhvervsejendomme (ekskl. blandede ejendomme)		
Areal, m2	-	3.089
Tomgangsprocent	-	0,00%
Afkastkrav i procent	-	7,36%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	-	1.047
Dagsværdi pr. m2, kr.	-	13.953

	2025
6 Kapitalandele i kapitalinteresser	
Kostpris 1. januar 2025	132.169.195
Årets tilgang	0
Kostpris 31. december 2025	132.169.195
Reguleringer 1. januar 2025	66.781.136
Årets resultat	18.835.188
Reguleringer 31. december 2025	85.616.324
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	217.785.519

Navn	Hjemsted	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S	Horsens	435.571.038	50 %

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
		tkr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1. januar	5.146.734	19.472
Afgang ved tilførsel af aktiver til associeret virksomhed	0	-14.342
Korrigeret saldo 1. januar	5.146.734	5.130
Årets udskudte skatter	-5.146.734	17
	0	5.147
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
9 Reguleringer		
Finansielle poster	-1.146.983	-412
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	-3.985.050	0
Værdireguleringer ejendomme	0	1.080
Resultat i associeret virksomhed	-18.835.188	12.562
Årets af- og nedskrivninger	0	59
	-23.967.221	13.289
10 Ændring i driftskapital		
Ændringer, tilgodehavender	268.038	-274
Ændringer, anden gæld	-1.125.361	100
	-857.323	-174