

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2024

Poul Steffensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Løvsbjerg Ejendomsinvest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. marts 2024

Direktion:

Palle Jensen

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Jesper Munck Loiborg

Jørgen Lund Rauff Pedersen

Laura Hay Uggla

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 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.

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.

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 vidt opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsens

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvbjerg Ejendomsinvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Webside: www.leinvest.dk Mail: mail@leinvest.dk CVR-nr.: 35 53 38 18 Stiftet: 21. november 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Poul Steffensen (formand) Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Uggla
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2, 16. sal 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2023	2022	2021	2020	2019
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	49.315	48.144	44.190	42.036	32.478
Resultat før finansielle poster	35.305	33.640	32.509	30.794	29.146
Resultat før værdireguleringer	27.523	29.032	29.066	26.738	28.524
Ordinært resultat	-33.220	73.676	29.129	21.524	28.519
Skat af årets resultat	7.299	-16.142	-6.429	-4.781	-5.910
Årets resultat	-25.921	57.534	22.700	16.743	22.609

Balancesum	966.158	977.083	859.738	758.492	609.238
Aktiekapital	20.000	20.000	20.000	15.000	15.000
Egenkapital	315.304	341.225	283.691	220.991	204.249

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	20.606	30.425	25.380	16.177	21.092
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-67.245	-138.708	-19.820	-35.289	-27.472
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-67.245	-147.453	-19.820	-35.289	-375
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	35.538	42.349	75.494	-7.212	15.416
Pengestrøm i alt	-11.100	-65.934	81.054	-26.324	9.036

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	32,6%	34,9%	33,0%	29,1%	33,5%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	8,4%	9,3%	11,5%	12,6%	14,8%
Egenkapitalforrentning	-7,9%	18,4%	9,0%	7,9%	11,7%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	-1,296	2.877	1.135	1.116	1.507
Aktiernes indre værdi	1.577	1.706	1.418	1.473	1.362
Foreslået udbetalt udbytte	0	0	0	0	0

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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har i 2023 fortsat arbejdet med opførelsen af en ny investeringsejendom i Odder. Ejendommen vil, når den står endelig færdig i 2024 indeholde 46 boliglejemål, 4 erhvervslejemål samt et parkeringshus med plads til 46 biler. Boligudlejningen er opstartet i 2023 og der forventes fuld udlejning af boliglejemålene i 1. halvår 2024.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør et overskud på tkr. 27.523 mod et overskud på tkr. 29.032 i 2022, hvilket var i overensstemmelse med forventninger. Reduktionen i resultatet før værdireguleringer skal ses som en konsekvens af, at stigningen i de finansielle omkostninger oversteg væksten i nettoomsætningen.

I 2023 er selskabets investeringsejendomme værdireguleret på baggrund af vurderinger foretaget af Colliers, Aarhus. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der kan opgøres på baggrund af de afkastkrav, der opleves i markedet ultimo 2023. Det er ikke alle ejendommene, der blev eksternt vurderet i 2023, men trenden fra de vurderede ejendomme, er videreført til den resterende del af ejendomsporteføljen.

De omtalte eksterne vurderinger af selskabets investeringsejendomme er efterfølgende, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af investeringsejendomme, omregnet til regnskabsaktuelle afkastsatser.

Den samlede værdi af selskabets investeringsejendomme er på tkr. 821.380, og indregningen har resulteret en negativ værdiregulering af investeringsejendommene over resultatopgørelsen på tkr. 60.743 før skat.

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 25.921 efter skat mod et overskud på tkr. 57.534 i 2022.

Resultatet efter skat er i 2023 påvirket negativt med tkr. 47.380 som følge af førnævnte værdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Nedskrivningen vurderes at være et resultat af en generel reduktion i antallet af handler i markedet, bl.a. som følge af et volatilt rentemarked i regnskabsåret 2023. Det var primo 2023 ikke forventningen, at der skulle foretages negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme i 2023.

Årets resultat efter skat blev væsentligt lavere end forventet, hvilket ikke anses som tilfredsstillende. Dog levede selskabets ejendomsdrift før værdireguleringerne op til forventningerne, hvilket isoleret set anses som tilfredsstillende.

Ledelsen anser udviklingen i likviditeten på tkr. -11.100 som tilfredsstillende. Den planlagte reduktion i selskabets likvide beredskab kan reelt henføres til den igangværende opførelse af investeringsejendommen i Odder.

Egenkapitalen pr. 31. december 2023, på tkr. 315.304, udgør 32,6 % af balancesummen. Ultimo 2022 var soliditeten opgjort til 34,9 %.

Ledelsesberetning

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 2023 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,29 %. Det gennemsnitlige afkastkrav dækker over et gennemsnit på 4,01 % for boligejendomme og 7,67 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2022 kunne de gennemsnitlige afkastkrav for boligejendommene og erhvervs- og blandede ejendommene opgøres til henholdsvis 3,72 % og 7,14 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2023.

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 dagsværdi falde med tkr. 36.888. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 39.687.

Investeringsejendomme				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	6,04	5,79	5,54	5,29	5,04	4,79	4,54
Ændring i dagsværdi	-100.785	-70.216	-36.888	0	39.687	83.969	133.129
Dagsværdi	858.870	889.439	922.767	959.655	999.342	1.043.624	1.092.784
Balancesum	865.373	895.942	929.270	966.158	1.005.845	1.050.127	1.099.287
Egenkapital	236.692	260.536	286.531	315.304	346.260	380.800	419.145
Soliditet	27,4%	29,1%	30,8%	32,6%	34,4%	36,3%	38,1%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

I 2024 vil der fortsat løbende blive investeret i det igangværende projekt med opførelsen af en ny investeringsejendom i Odder. Projektet gøres endeligt færdigt i 2024.

Det er ledelsens vurdering, at virksomhedens aktiviteter til næste år vil resultere i en stigende nettoomsætning i forhold til i år, og resultatet efter skat forventes i 2024 at blive i intervallet tkr. 18.000 – 23.000.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for 2023 er 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 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 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 huslejeindtægter og administrationshonorarer 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 indeholder omkostninger til bestyrelseshonorar.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter betalte driftsomkostninger vedrørende efterfølgende 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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter (gæld)

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.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2023

	Note	2023	2022
			tkr.
Lejeindtægter		49.224.921	48.069
Administrationsindtægter		90.197	75
Nettoomsætning		49.315.118	48.144
Ejendomsrelaterede omkostninger		-6.741.307	-6.481
Bruttoresultat		42.573.811	41.663
Personaleomkostninger	1	-252.000	-252
Eksterne omkostninger		-7.017.211	-7.771
Resultat før finansielle poster		35.304.600	33.640
Finansielle indtægter		322.063	344
Finansielle omkostninger		-8.103.442	-4.952
Resultat før værdireguleringer		27.523.221	29.032
Værdireguleringer af ejendomme		-60.743.461	45.409
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	2	0	-765
Resultat før skat		-33.220.240	73.676
Skat	3	7.299.476	-16.142
Årets resultat		-25.920.764	57.534
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-25.920.764	57.534
		-25.920.764	57.534

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Investeringsjendomme		821.380.000	882.100
Igangværende projekter, investeringsejendomme		138.275.499	71.054
Materielle anlægsaktiver	4	959.655.499	953.154
Anlægsaktiver		959.655.499	953.154
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		673.121	308
Andre tilgodehavender		216.245	6.907
Tilgodehavender		889.366	7.215
Likvide beholdninger		5.613.493	16.714
Omsætningsaktiver		6.502.859	23.929
Aktiver		966.158.358	977.083

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Aktiekapital		20.000.000	20.000
Overført resultat		295.304.172	321.225
Egenkapital		315.304.172	341.225
Hensættelser til udskudt skat	5	62.604.047	74.580
Hensatte forpligtelser		62.604.047	74.580
Gæld til realkreditinstitutter		505.387.444	516.892
Deposita		16.344.922	13.087
Langfristede gældsforpligtelser	6	521.732.366	529.979
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	12.134.618	18.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.679.973	11.700
Gæld til associerede virksomheder		50.000.000	0
Selskabsskat		476.320	855
Anden gæld		1.980.039	325
Periodeafgrænsningsposter		246.823	70
Kortfristede gældsforpligtelser		66.517.773	31.299
Gældsforpligtelser		588.250.139	561.278
Passiver		966.158.358	977.083
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2023

	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2018	9.000.000	0	109.021.608	118.021.608
Kapitalforhøjelse ved tilførsel af aktiver				
1. januar 2019	5.960.325	57.237.002		63.197.327
Kontant andel af kapitalforhøjelse				
1. januar 2019	39.675	381.080		420.755
Overført		-57.618.082	57.618.082	0
Overført via resultatdisponering			22.609.044	22.609.044
Egenkapital 31. december 2019	15.000.000	0	189.248.734	204.248.734
Overført via resultatdisponering			16.742.666	16.742.666
Egenkapital 31. december 2020	15.000.000	0	205.991.400	220.991.400
Kontant kapitalforhøjelse 15. oktober 2021	5.000.000	35.000.000		40.000.000
Overført		-35.000.000	35.000.000	0
Overført via resultatdisponering			22.699.812	22.699.812
Egenkapital 31. december 2021	20.000.000	0	263.691.212	283.691.212
Overført via resultatdisponering			57.533.724	57.533.724
Egenkapital 31. december 2022	20.000.000	0	321.224.936	341.224.936
Overført via resultatdisponering			-25.920.764	-25.920.764
Egenkapital 31. december 2023	20.000.000	0	295.304.172	315.304.172

Aktiekapitalen fordeles på 20.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2023

	Note	2023	2022
			tkr.
Årets resultat før skat		-33.220.240	73.676
Reguleringer	9	68.524.840	-40.036
Ændring i driftskapital	10	-1.861.822	5.826
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		33.442.778	39.466
Renteindbetalinger og lignende		322.063	344
Renteudbetalinger og lignende		-8.103.442	-4.952
Pengestrømme fra ordinær drift		25.661.399	34.858
Betalt selskabsskat		-5.054.924	-4.433
Pengestrømme fra driftsaktivitet		20.606.475	30.425
Tilgang på investeringsejendomme		-67.244.548	-147.453
Afgang investeringsejendomme		0	8.745
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-67.244.548	-138.708
Hjemtagelse af realkreditlån		0	60.758
Afdrag på realkreditlån		-17.720.153	-19.553
Ændring deposita		3.257.954	1.144
Aftalelån, associerede selskaber		50.000.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		35.537.801	42.349
Årets likviditetsvirkning		-11.100.272	-65.934
Likvider, primo		16.713.765	82.648
Likvider ultimo		5.613.493	16.714
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		5.613.493	16.714
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		5.613.493	16.714

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		tkr.
1 Personalemkostninger		
Bestyrelseshonorar	252.000	252
	252.000	252
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Tab ved salg af ejendomme	0	-765
	0	-765
3 Skat		
Skat af årets resultat	4.676.320	5.655
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-11.975.796	10.487
	-7.299.476	16.142
Betalt skat	5.054.924	4.433

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Igangværende projekter investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	754.261.925	71.054.412
Årets tilgang	23.461	67.221.087
Kostpris 31. december 2023	754.285.386	138.275.499
Værdireguleringer 1. januar 2023	127.838.075	0
Årets regulering	-60.743.461	0
Værdireguleringer 31. december 2023	67.094.614	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	821.380.000	138.275.499

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget 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 2022.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Investeringsejendomme består af i alt 21 ejendomme med i alt 21 erhvervslejemål samt 248 boliglejemål. Erhvervslejemålene udlejes typisk til brugere indenfor detailhandelen, og er fysisk beliggende i Danmark. Af boliglejemålene er 230 heraf en del af nyere ejendomme, beliggende centralt i Aarhus samt i Odder.

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver (forsat)

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

	2023	2022
For de samlede investeringsejendomme		
Areal, m2	33.731	33.731
Tomgangsprocent	1,10%	1,43%
Afkastkrav i procent	5,29%	4,93%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.433	1.402
Dagsværdi pr. m2, kr.	24.351	26.151
For rene erhvervsjendomme (ekskl. blandede ejendomme)		
Areal, m2	15.090	15.090
Tomgangsprocent	0,00%	0,00%
Afkastkrav i procent	7,67%	7,14%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.327	1.286
Dagsværdi pr. m2, kr.	16.957	17.614
For rene boligejendomme (Aarhus og Odder)		
Areal, m2	15.876	15.876
Tomgangsprocent	2,45%	1,71%
Afkastkrav i procent	4,01%	3,72%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.601	1.573
Dagsværdi pr. m2, kr.	33.113	36.237
For øvrige blandede ejendomme		
Areal, m2	2.765	2.765
Tomgangsprocent	0,00%	7,63%
Afkastkrav i procent	6,44%	6,23%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.050	1.015
Dagsværdi pr. m2, kr.	14.394	14.828

Igangværende projektejendomme (kommende investeringsejendomme) indgår ikke i ovenstående. Ved den endelige færdiggørelse i 2024 af det igangværende projekt, vil porteføljen blive forøget med 4 erhvervslejemål samt 46 boliglejemål, og i alt med et areal på 5.554 m2.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		tkr.
5 Udskudt skat		
Saldo 1. januar	74.579.843	64.093
Årets udskudte skatter	-11.975.796	10.487
	62.604.047	74.580
	Afdrag	Langfristet
	første år	andel
6 Langfristede gældsforpligtelser		Restgæld
Gæld til realkreditinstitutter	12.134.618	efter 5 år
Deposita	0	425.556.927
	16.344.922	16.344.922
	12.134.618	521.732.366
	521.732.366	441.901.849

Noter til årsregnskabet

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerlejlighedsforeningen Lilledal 18-20, Allerød er der afgivet ejerpantebrev for i alt tkr. 41 i ejendommen Lilledal 18, 3450 Allerød.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 3 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 640 i ejendommene Ceresbyen 3A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 5 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 800 i ejendommene Ceresbyen 3A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 9 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 9A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 11 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 11A-D, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen Åhusene 2 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 1.920 i ejendommen Åhusene 2, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 518.486, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2023 tkr. 821.380. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

8 **Ejerforhold**

Følgende aktionærer er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2023:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
Løvbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		tkr.
9 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	60.743.461	-45.409
Gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme	0	765
Finansielle poster	7.781.379	4.608
	68.524.840	-40.036
10 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	-364.537	61
Ændringer, andre tilgodehavender	6.690.488	-375
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (aktiver)	0	20
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-10.019.991	7.721
Ændringer, anden gæld	1.655.192	-1.597
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (gæld)	177.026	-4
	-1.861.822	5.826

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

Direktionsmedlem

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-19 14:06:10 UTC



Palle Jensen

Direktør

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

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-03-19 14:06:10 UTC



Poul Steffensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-03-19 14:26:21 UTC



Jesper Munck Loiborg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-03-20 08:48:33 UTC



Jørgen Lund Rauff Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 12:13:02 UTC



Laura Hay Ugglå

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: laura@uggla.com

IP: 148.122.xxx.xxx

2024-03-20 12:49:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: UFTN3-AZNXJ-OSCPA-ETWEN-EHINQF-BP18B

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

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.”

Morten Klarskov Larsen

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 02285604-89ef-43e0-b600-5bfb0e51de7

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-20 12:53:02 UTC



Poul Steffensen

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-20 12:54:59 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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