

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
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 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 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 Løvbjerg Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S 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.

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 vi-den 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 26. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

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) Christina Jørgensen Jesper Munck Loiborg Jørgen Lund Rauff Pedersen Laura Hay Uggla
Direktion	Palle 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

Hoved- og nøgletal

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

Hovedtal

Nettoomsætning	72.714	49.315	48.144	44.190	42.036
Resultat før finansielle poster	53.666	35.305	33.640	32.509	30.794
Resultat før værdireguleringer	43.833	27.523	29.032	29.066	26.738
Ordinært resultat	-32.244	-33.220	73.676	29.129	21.524
Skat af årets resultat	7.120	7.299	-16.142	-6.429	-4.781
Årets resultat	-25.124	-25.921	57.534	22.700	16.743

Balancesum	1.157.728	966.158	977.083	859.738	758.492
Aktiekapital	30.000	20.000	20.000	20.000	15.000
Egenkapital	397.901	315.304	341.225	283.691	220.991

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	34.985	20.606	30.425	25.380	16.177
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	4.037	-67.245	-138.708	-19.820	-35.289
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-7.863	-67.245	-147.453	-19.820	-35.289
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-23.033	35.538	42.349	75.494	-7.212
Pengestrøm i alt	-15.989	-11.101	-65.934	81.054	-26.324

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	34,4%	32,6%	34,9%	33,0%	29,1%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	12,3%	8,4%	9,3%	11,5%	12,6%
Egenkapitalforrentning	-7,0%	-7,9%	18,4%	9,0%	7,9%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	-837	-1.296	2.877	1.135	1.116
Aktiernes indre værdi	1.326	1.577	1.706	1.418	1.473
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 2024 fortsat arbejdet med opførelsen af en ny investeringsejendom i Odder. Boligdelen og parkeringshuset er færdiggjorte. Erhvervslejemålene gøres færdige i takt med udlejningen af de enkelte lejemål, for derved at sikre den mest optimale indretning for de kommende brugere. Ejendommen indeholder 46 boliglejemål, 4 erhvervslejemål samt et parkeringshus med plads til 46 biler. De første beboere flyttede ind 1. november 2023 og pr. 1. april 2024 var alle boliglejemålene taget i brug.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør et overskud på tkr. 43.833 mod et overskud på tkr. 27.523 i 2023. Stigningen i overskuddet før værdireguleringer og skat er i det væsentligste en konsekvens af, at aktiviteten i selskabet er forøget som følge af en gennemført kapitalforhøjelse efter reglerne om tilførsel af aktiver.

Med virkning fra 1. januar 2024 er der, efter fusionsskattelovens regler om tilførsel af aktiver, gennemført en kapitalforhøjelse i selskabet på tkr. 107.720, hvoraf tkr. 10.000 var en forhøjelse af selskabskapitalen, der herefter udgør tkr. 30.000.

Tilførslen blev gennemført ligeligt mellem selskabets hidtidige ejerselskaber og bestod af investeringsejendomme for i alt tkr. 255.559, tilgodehavender på tkr. 1.241 samt tkr. 643 i likvide midler. Ved samme lejlighed overtog Løvbjerg Ejendomsinvest A/S forpligtelser for tkr. 117.207 og udskudt skat for tkr. 32.516.

Overdragelsen omfattede også administrationen, og dermed de medarbejdere, der frem til da havde været tilknyttet Løvbjerg Ejendomme A/S.

Den regnskabsmæssige indarbejdelse af førnævnte er sket efter Book value-metoden, der anvendes ved koncerninterne virksomhedssammenslutninger, og er indarbejdet med virkning fra 1. januar 2024. Sammenligningstal og historiske nøgletal er ikke ændret som følge af virksomhedssammenslutningerne.

Foruden forøgelsen af egenkapitalen samt balanceposterne som beskrevet ovenfor resulterer virksomhedssammenslutningen i en aktivitetsstigning i form af øgede lejeindtægter og driftsomkostninger.

Alle investeringsejendomme, der er tilført i 2024, blev ultimo 2023 vurderet af Colliers, Aarhus. Det er Colliers, Aarhus' vurdering af markedsværdierne af investeringsejendommene, der er anvendt ved opgørelsen af nettoværdien af de tilførte aktiver ved kapitalforhøjelsen pr. 1. januar 2024.

I årsrapporten for 2024 er selskabets investeringsejendomme værdireguleret på baggrund af vurderinger foretaget af Colliers, Aarhus ultimo 2024. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der kan opgøres på baggrund af de afkastkrav, der opleves i markedet ultimo 2024. Det er ikke alle ejendommene, der blev eksternt vurderet i 2024, men trenden fra de vurderede ejendomme, er videreført til den resterende del af ejendomsporteføljen.

Ledelsesberetning

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. 1.135.100, og indregningen til denne værdi har resulteret en negativ værdiregulering af investeringsejendommene over resultatopgørelsen på tkr. 75.578 før skat. I 2023 blev der ligeledes foretaget en negativ værdiregulering af investeringsejendommene. I 2023 udgjorde reguleringen tkr. 60.743.

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 25.124 efter skat mod et underskud på tkr. 25.921 i 2023.

Resultatet efter skat er i 2024 påvirket negativt med tkr. 58.951 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 regnskabsårene 2023 og 2024. Det var primo 2024 ikke forventningen, at der skulle foretages negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme i 2024.

Den i 2024 gennemførte kapitalforhøjelse i form af tilførslen af aktiver har netto, påvirket årets resultat efter skat positivt med ca. tkr. 8.000.

Når bortses fra ovennævnte to forhold levede årets resultat op til forventningerne.

Samlet se, blev årets resultat efter skat væsentligt lavere end forventet, hvilket anses som ikke tilfredsstillende. Dog oversteg resultatet af selskabets ejendomsdrift før værdireguleringerne forventningerne, hvilket isoleret set anses som tilfredsstillende.

Ledelsen anser den positive udvikling i likviditeten på tkr. 15.989 som tilfredsstillende. Den positive udvikling er i det væsentligste et resultat af positive pengestrømme fra selskabets drift.

Egenkapitalen pr. 31. december 2024, på tkr. 397.901, udgør 34,4 % af balancesummen. Ultimo 2023 var soliditeten opgjort til 32,6 %.

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 2024 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,67 %. Det gennemsnitlige afkastkrav dækker over et gennemsnit på 4,02 % for boligejendomme og 7,05 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2023 kunne de gennemsnitlige afkastkrav for boligejendommene og erhvervs- og blandede ejendommene opgøres til henholdsvis 4,01 % og 7,67 %.

Ledelsesberetning

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2024.

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. 47.699. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 51.524.

Investerings ejendomme				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	6,42	6,17	5,54	5,67	5,42	5,17	4,92
Ændring i dagsværdi	-131.466	-91.279	-47.699	0	51.524	108.332	170.914
Dagsværdi	1.003.634	1.043.821	1.087.401	1.135.100	1.186.624	1.243.432	1.306.014
Balancesum	1.026.262	1.066.449	1.110.029	1.157.728	1.209.252	1.266.060	1.328.642
Egenkapital	295.358	326.703	360.696	397.901	438.090	482.400	531.214
Soliditet	28,8%	30,6%	32,5%	34,4%	36,2%	38,1%	40,0%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

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 2025 at blive i intervallet tkr. 28.000 – 33.000.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for 2024 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.

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandel, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedernes bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægning anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 – Udbytte

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

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 aconto-
skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regn-
skabsmæssig 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 amorti-
seret 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 2024

	Note	2024	2023 tkr.
Lejeindtægter		71.690.463	49.225
Administrationsindtægter		1.023.648	90
Nettoomsætning		72.714.111	49.315
Ejendomsrelaterede omkostninger		-8.600.821	-6.741
Bruttoresultat		64.113.290	42.574
Personaleomkostninger	1	-7.567.352	-252
Eksterne omkostninger		-2.879.959	-7.017
Resultat før finansielle poster		53.665.979	35.305
Finansielle indtægter		549.557	322
Finansielle omkostninger		-10.382.061	-8.104
Resultat før værdireguleringer		43.833.475	27.523
Værdireguleringer af ejendomme		-75.578.024	-60.743
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	2	-499.529	0
Resultat før skat		-32.244.078	-33.220
Skat	3	7.120.261	7.299
Årets resultat		-25.123.817	-25.921
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-25.123.817	-25.921
		-25.123.817	-25.921

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
			tkr.
Investeringsjendomme		1.135.100.000	821.380
Igangværende projekter, investeringsejendomme		0	138.275
Materielle anlægsaktiver	4	1.135.100.000	959.655
Anlægsaktiver		1.135.100.000	959.655
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		427.529	674
Andre tilgodehavender		597.790	216
Tilgodehavender		1.025.319	890
Likvide beholdninger		21.602.822	5.613
Omsætningsaktiver		22.628.141	6.503
Aktiver		1.157.728.141	966.158

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
			tkr.
Aktiekapital		30.000.000	20.000
Overført resultat		367.900.663	295.304
Egenkapital		397.900.663	315.304
Hensættelser til udskudt skat	5	79.615.669	62.605
Hensatte forpligtelser		79.615.669	62.605
Gæld til realkreditinstitutter		583.407.409	505.387
Deposita		17.280.923	16.345
Langfristede gældsforpligtelser	6	600.688.332	521.732
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	23.310.843	12.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		700.116	1.679
Gæld til associerede virksomheder		50.000.000	50.000
Selskabsskat		883.782	476
Anden gæld		4.452.063	1.980
Periodeafgrænsningsposter		176.673	247
Kortfristede gældsforpligtelser		79.523.477	66.517
Gældsforpligtelser		680.211.809	588.249
Passiver		1.157.728.141	966.158
Leasingforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2024

	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
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
Kapitalforhøjelse ved tilførsel af aktiver 1. januar 2024	9.940.287	97.136.788		107.077.075
Kontant andel af kapitalforhøjelse 1. januar 2024	59.713	583.520		643.233
Overført		-97.720.308	97.720.308	0
Overført via resultatdisponering			-25.123.817	-25.123.817
Egenkapital 31. december 2024	30.000.000	0	367.900.663	397.900.663

Aktiekapitalen fordeles på 30.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2024

	Note	2024	2023 tkr.
Årets resultat før skat		-32.244.078	-33.220
Reguleringer	10	85.910.057	68.525
Ændring i driftskapital	11	-871.689	-1.862
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		52.794.290	33.443
Renteindbetalinger og lignende		549.557	322
Renteudbetalinger og lignende		-10.382.061	-8.104
Pengestrømme fra ordinær drift		42.961.786	25.661
Betalt selskabsskat		-7.976.320	-5.055
Pengestrømme fra driftsaktivitet		34.985.466	20.606
Tilgang på investeringsejendomme		-7.863.049	-67.245
Afgang investeringsejendomme		11.900.471	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		4.037.422	-67.245
Kapitalindskud ved kapitalforhøjelse		643.233	0
Afdrag på realkreditlån		-23.888.868	-17.720
Ændring deposita		212.076	3.258
Aftalelån, associerede selskaber		0	50.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-23.033.559	35.538
Årets likviditetsvirkning		15.989.329	-11.101
Likvider, primo		5.613.493	16.714
Likvider ultimo		21.602.822	5.613
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		21.602.822	5.613
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		21.602.822	5.613

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.091.243	252
Pensioner	1.439.421	0
Andre omkostninger til social sikring	36.688	0
	7.567.352	252
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	5	0
2 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Tab ved salg af ejendomme	-499.529	0
	-499.529	0
3 Skat		
Skat af årets resultat	8.383.782	4.676
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-15.504.043	-11.975
	-7.120.261	-7.299
Betalt skat	7.976.320	5.055

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver (forsat)	2024	2023
For de samlede investeringsejendomme		
Lejemål, erhverv	35	21
Lejemål boliger	306	248
Areal, m2	52.573	33.731
Tomgangsprocent (ultimo)	2,70%	1,10%
Afkastkrav i procent	5,67%	5,29%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.350	1.433
Dagsværdi pr. m2, kr.	21.591	24.351
For rene erhvervsejendomme (ekskl. blandede ejendomme)		
Lejemål, erhverv	26	18
Areal, m2	26.225	15.090
Tomgangsprocent (ultimo)	5,42%	0,00%
Afkastkrav i procent	7,41%	7,67%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.336	1.327
Dagsværdi pr. m2, kr.	17.725	16.957
For rene boligejendomme (Aarhus og Odder)		
Lejemål, boliger	236	230
Areal, m2	16.639	15.876
Tomgangsprocent (ultimo)	0,00%	2,45%
Afkastkrav i procent	4,02%	4,01%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.584	1.601
Dagsværdi pr. m2, kr.	31.466	33.113
For øvrige blandede ejendomme		
Lejemål, erhverv	9	3
Lejemål boliger	70	18
Areal, m2	9.709	2.765
Tomgangsprocent (ultimo)	0,00%	0,00%
Afkastkrav i procent	5,93%	6,44%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	985	1.050
Dagsværdi pr. m2, kr.	15.110	14.394

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

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
		tkr.
5 Udskudt skat		
Saldo 1. januar	62.604.047	74.580
Årets tilgang som følge af fusion 1. januar	32.515.665	0
Årets udskudte skatter	-15.504.043	-11.975
	79.615.669	62.605

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	23.310.843	583.407.409	474.470.783
Deposita	0	17.280.923	17.280.923
	23.310.843	600.688.332	491.751.706

7 Leasingforpligtelser

Løvbjerg Ejendomsinvest A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 20 og 32 måneder, med en samlet nominel restleasingydelse på tkr. 694, hvoraf tkr. 324 forfalder indenfor 12 måneder.

8 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.

Noter til årsregnskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 ethvert mellemværende med Ejerforeningen Adelgade 68-72, er der afgivet ejerpantebrev stort tkr. 50 i ejendommen Adelgade 72, 8660 Skanderborg.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Skjoldsgade 101, er der afgivet ejerpantebrev stort tkr. 50 i ejendommen Skjoldsgade 101, 1. th., 6700 Esbjerg.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 2, Odder, er der afgivet ejerpantebrev stort tkr. 42 i ejendommen Teglbakken 2, 8300 Odder.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Teglbakken 4, Odder, er der afgivet ejerpantebreve på i alt tkr. 168 i 4 ejerlejligheder på Teglbakken 4, 8300 Odder.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 607.646, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2024 tkr. 1.038.700. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2024:

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

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
		tkr.
10 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	75.578.024	60.743
Gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme	499.529	0
Finansielle poster	9.832.504	7.782
	85.910.057	68.525
11 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	1.378.674	-364
Ændringer, andre tilgodehavender	-274.432	6.690
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-2.788.524	-10.020
Ændringer, anden gæld	1.127.743	1.655
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (gæld)	-315.150	177
	-871.689	-1.862

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 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