

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2026

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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 24. marts 2026

Direktion:

Mads Bue Mørk

Bestyrelse:

Poul Steffensen
Formand

Christina Jørgensen

Jesper Munck Loiborg

Laura Hay Ugglå

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg Ejendomsinvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.25 – 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.

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 viden 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 24. marts 2026

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
Laura Hay Uggla

Direktion

Mads Bue Mørk

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.):	2025	2024	2023	2022	2021

Hovedtal

Nettoomsætning	76.661	72.714	49.315	48.144	44.190
Resultat før finansielle poster	55.176	53.666	35.305	33.640	32.509
Resultat før værdireguleringer	38.702	43.834	27.523	29.032	29.066
Ordinært resultat	48.338	-32.244	-33.220	73.676	29.129
Skat af årets resultat	-10.667	7.120	7.299	-16.142	-6.429
Årets resultat	37.670	-25.124	-25.921	57.534	22.700

Balancesum	1.209.584	1.157.728	966.158	977.083	859.738
Aktiekapital	30.000	30.000	20.000	20.000	20.000
Egenkapital	435.571	397.901	315.304	341.225	283.691

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	33.104	34.986	20.606	30.425	25.380
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-56.203	4.037	-67.245	-138.708	-19.820
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-56.203	-7.863	-67.245	-147.453	-19.820
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	9.613	-23.034	35.538	42.349	75.494
Pengestrøm i alt	-13.486	15.989	-11.101	-65.934	81.054

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	36,0%	34,4%	32,6%	34,9%	33,0%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	9,3%	12,3%	8,4%	9,3%	11,5%
Egenkapitalforrentning	9,0%	-7,0%	-7,9%	18,4%	9,0%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	1.256	-837	-1.296	2.877	1.135
Aktiernes indre værdi	1.452	1.326	1.577	1.706	1.418
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 2025 erhvervet en investeringsejendom samt 2 domicilejendomme. Hertil kommer det fortsatte arbejde med færdiggørelsen af en investeringsejendom i Odder, hvor boligdelen og parkeringshuset blev færdiggjorte i 2024. I 2025 er 3 af de i alt 4 erhvervslejemål blev færdiggjort og taget i brug. I 2025 udgør den samlede investering i investeringsejendomme og domicilejendomme tkr. 56.203.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør et overskud på tkr. 38.702 mod et overskud på tkr. 43.834 i 2024. Det reducerede overskud før værdireguleringer og skat er i det væsentligste en konsekvens af, at prioritetsrenterne i 2025 er forøget i forhold til 2024, som følge af stigende rentesatser ved gennemførte rentetilpasninger.

I årsrapporten for 2025 er selskabets investeringsejendomme værdireguleret på baggrund af vurderinger foretaget af EDC Erhverv, Poul Erik Bech, Aarhus, ultimo 2025. Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til de værdier, der kan opgøres på baggrund af de afkastkrav, der opleves i markedet ultimo 2025. Det er ikke alle ejendommene, der blev eksternt vurderet i 2025, 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. 1.193.115, og indregningen til denne værdi har resulteret en positiv værdiregulering af investeringsejendommene over resultatopgørelsen på tkr. 9.636 før skat. I 2024 blev der foretaget en negativ værdiregulering af investeringsejendommene på tkr. 75.578.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 37.670 efter skat mod et underskud på tkr. 25.124 i 2024.

Årets resultat før skat er på tkr. 48.338, og er forhold til forventningerne primo 2025, positivt påvirket af førnævnte værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på tkr. 9.636.

I 2025 har driften af selskabets investeringsejendomme resulteret i et positivt afkast, der er ca. tkr. 4.800 bedre end forventet. Afvigelsen skyldes både øgede lejeindtægter og at ejendommenes driftsomkostninger er realiseret på et lavere niveau end forventet.

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

Samlet set, blev årets resultat efter skat væsentligt bedre end forventet og resultatet anses som værende tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Særligt som følge af selskabets investeringer i ejendomme, har der i 2025 været en negativ udvikling i likviditeten. Likviditeten er således i 2025 reduceret med tkr. 13.486. Ledelsen anser udviklingen i likviditeten som tilfredsstillende idet der var tale planlagte investeringer, samt at den samlede likviditetsudvikling blev mindre negativ end oprindelig forventet.

Egenkapitalen pr. 31. december 2025, på tkr. 435.571, udgør 36,0 % af balancesummen. Ultimo 2024 var soliditeten opgjort til 34,4 %.

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 2025 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 5,73 %. Det gennemsnitlige afkastkrav dækker over et gennemsnit på 4,19 % for boligejendomme og 6,91 % for erhvervs- og blandede ejendomme. Pr. 31. december 2024 kunne de gennemsnitlige afkastkrav for boligejendommene og erhvervs- og blandede ejendommene opgøres til henholdsvis 4,02 % og 7,05 %.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2025.

Tabellen viser effekten på investeringsejendommenes 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 investeringsejendommenes dagsværdi falde med tkr. 48.608. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på tkr. 54.531.

Investeringsejendomme	Basis							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	6,48	6,23	5,98	5,73	5,48	5,23	4,98	
Ændring i dagsværdi	-135.830	-93.969	-48.608	0	54.531	113.496	178.381	
Dagsværdi	1.057.285	1.099.146	1.144.507	1.193.115	1.247.646	1.306.611	1.371.496	
Balancesum	1.073.754	1.115.615	1.160.976	1.209.584	1.264.115	1.323.080	1.387.965	
Egenkapital	329.624	362.275	397.657	435.571	478.105	524.098	574.708	
Soliditet	30,7%	32,5%	34,3%	36,0%	37,8%	39,6%	41,4%	

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 være på niveau med indeværende år, og resultatet efter skat forventes i 2026 at blive i intervallet tkr. 24.000 – 28.000.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg Ejendomsinvest A/S for 2025 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

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 15 – 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

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

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den
værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investe-
ringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger
over investeringsjendommens 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
fratrasket transaktionsomkostninger. Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oply-
ses, 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 mar-
kedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på bag-
grund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendommene 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 nominal 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 2025

	Note	2025	2024
			tkr.
Lejeindtægter		75.628.853	71.690
Administrationsindtægter		1.031.871	1.024
Nettoomsætning		76.660.724	72.714
Ejendomsrelaterede omkostninger		-9.070.875	-8.601
Bruttoresultat		67.589.849	64.113
Personaleomkostninger	1	-8.191.935	-7.567
Eksterne omkostninger		-4.098.338	-2.880
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-123.915	0
Resultat før finansielle poster		55.175.661	53.666
Finansielle indtægter		95.186	550
Finansielle omkostninger		-16.569.091	-10.382
Resultat før værdireguleringer		38.701.756	43.834
Værdireguleringer af ejendomme		9.635.835	-75.578
Gevinst og tab ved salg af ejendomme	3	0	-500
Resultat før skat		48.337.591	-32.244
Skat	4	-10.667.215	7.120
Årets resultat		37.670.376	-25.124
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		37.670.376	-25.124
		37.670.376	-25.124

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
			tkr.
Investeringsejendomme		1.193.115.000	1.135.100
Domicilejendomme		7.700.410	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.200.815.410	1.135.100
Anlægsaktiver		1.200.815.410	1.135.100
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		237.967	427
Andre tilgodehavender		410.457	598
Selskabsskat		0	0
Periodeafgrænsningsposter		3.679	0
Tilgodehavender		652.103	1.025
Likvide beholdninger		8.116.329	21.603
Omsætningsaktiver		8.768.432	22.628
Aktiver		1.209.583.842	1.157.728

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
			tkr.
Aktiekapital		30.000.000	30.000
Overført resultat		405.571.038	367.901
Egenkapital		435.571.038	397.901
Hensættelser til udskudt skat	6	84.394.232	79.616
Hensatte forpligtelser		84.394.232	79.616
Gæld til realkreditinstitutter		594.590.467	583.407
Deposita		18.532.152	17.281
Langfristede gældsforpligtelser	7	613.122.619	600.688
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	20.489.361	23.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.170.720	700
Gæld til associerede virksomheder		50.000.000	50.000
Selskabsskat		88.652	884
Anden gæld		4.499.220	4.452
Periodeafgrænsningsposter		248.000	176
Kortfristede gældsforpligtelser		76.495.953	79.523
Gældsforpligtelser		689.618.572	680.211
Passiver		1.209.583.842	1.157.728
Leasingforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2025

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 31. december 2023	20.000.000	0	295.304.171	315.304.171
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	367.900.662	397.900.662
Overført via resultatdisponering			37.670.376	37.670.376
Egenkapital 31. december 2025	30.000.000	0	405.571.038	435.571.038

Aktiekapitalen fordeles på 30.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2025

	Note	2025	2024
			tkr.
Årets resultat før skat		48.337.591	-32.244
Reguleringer	11	6.961.985	85.910
Ændring i driftskapital	12	962.303	-872
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		56.261.879	52.794
Renteindbetalinger og lignende		95.186	550
Renteudbetalinger og lignende		-16.569.091	-10.382
Pengestrømme fra ordinær drift		39.787.974	42.962
Betalt selskabsskat		-6.683.782	-7.976
Pengestrømme fra driftsaktivitet		33.104.192	34.986
Tilgang investeringsejendomme		-48.379.165	-7.863
Tilgang domicilejendomme		-7.824.325	0
Afgang investeringsejendomme		0	11.900
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-56.203.490	4.037
Kapitalinds kud ved kapitalforhøjelse		0	643
Hjemtagelse af realkreditlån		28.077.978	0
Afdrag på realkreditlån		-19.716.402	-23.889
Ændring deposita		1.251.229	212
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		9.612.805	-23.034
Årets likviditetsvirkning		-13.486.493	15.989
Likvider, primo		21.602.822	5.614
Likvider ultimo		8.116.329	21.603
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		8.116.329	21.603
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		8.116.329	21.603

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	6.734.455	6.091
Pensioner	1.413.792	1.439
Andre omkostninger til social sikring	43.688	37
	8.191.935	7.567
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	5	5
2 Af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger domicilejendomme	123.915	0
	123.915	0
3 Gevinst og tab ved salg af ejendomme		
Tab ved salg af ejendomme	0	-500
	0	-500
4 Skat		
Skat af årets resultat	5.888.652	8.384
Regulering af hensættelse til udskudt skat	4.778.563	-15.504
	10.667.215	-7.120
Betalt skat	6.683.782	7.976

Noter til årsregnskabet

	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendomme
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2025	1.142.583.410	0
Årets tilgang	48.379.165	7.824.325
Kostpris 31. december 2025	1.190.962.575	7.824.325
Værdireguleringer 1. januar 2025	-7.483.410	0
Årets regulering	9.635.835	0
Værdireguleringer 31. december 2025	2.152.425	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	123.915
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	123.915
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.193.115.000	7.700.410

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 2024.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Investeringsejendomme består af i alt 33 ejendomme med i alt 36 erhvervslejemål, 306 boliglejemål, samt enkelte garage og p-pladser. Erhvervslejemålene udlejes typisk til brugere indenfor detailhandelen, og er fysisk beliggende i Danmark. Af boliglejemålene er 276 heraf en del af nyere ejendomme, beliggende centralt i Aarhus samt i Odder.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdien pr. 31. december er specificeret på næste side.

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
5 Materielle anlægsaktiver (forsat)		
For de samlede investeringsejendomme		
Lejemål, erhverv	36	35
Lejemål boliger	306	306
Areal, m2	56.053	52.964
Tomgangsprocent (ultimo)	2,98%	2,68%
Afkastkrav i procent	5,73%	4,86%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.349	1.340
Dagsværdi pr. m2, kr.	21.285	21.432
For rene erhvervsejendomme (ekskl. blandede ejendomme)		
Lejemål, erhverv	27	26
Areal, m2	29.705	26.616
Tomgangsprocent (ultimo)	3,96%	1,76%
Afkastkrav i procent	7,22%	7,41%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.304	1.317
Dagsværdi pr. m2, kr.	17.689	17.465
For rene boligejendomme (Aarhus og Odder)		
Lejemål, boliger	236	236
Areal, m2	16.639	16.639
Tomgangsprocent (ultimo)	0,00%	0,00%
Afkastkrav i procent	4,19%	4,02%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.624	1.584
Dagsværdi pr. m2, kr.	31.328	31.466
For øvrige blandede ejendomme		
Lejemål, erhverv	9	9
Lejemål boliger	70	70
Areal, m2	9.709	9.709
Tomgangsprocent (ultimo)	0,00%	9,82%
Afkastkrav i procent	5,75%	5,93%
Realiseret årlig leje pr. m2, kr.	1.015	985
Dagsværdi pr. m2, kr.	15.079	15.110

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
		tkr.
6 Udskudt skat		
Saldo 1. januar	79.615.669	62.604
Årets tilgang som følge af omstrukturering 1. januar	0	32.516
Årets udskudte skatter	4.778.563	-15.504
	84.394.232	79.616

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	20.489.361	594.590.467	498.395.589
Deposita	0	18.532.152	18.532.152
	20.489.361	613.122.619	516.927.741

8 Leasingforpligtelser

Løvsbjerg Ejendomsinvest A/S har indgået operationelle leasingkontrakter. Leasingkontrakterne har restløbetider på 8, 20, 34 og 46 måneder, med en samlet nominel restleasingydelse på tkr. 1.159, hvoraf tkr. 524 forfalder indenfor 12 måneder.

9 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 5A-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

9 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. 615.971, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2025 tkr. 1.104.292. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

10 Ejerforhold

Følgende aktionærer er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2025:

Holdingselskabet Løbjerg A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
Holdingselskabet Toca ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
		tkr.
11 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-9.635.835	75.578
Gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme	0	500
Finansielle poster	16.473.905	9.832
Årets af- og nedskrivninger	123.915	0
	6.961.985	85.910
12 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	189.562	1.379
Ændringer, andre tilgodehavender	187.333	-275
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (aktiver)	-3.679	0
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	470.604	-2.789
Ændringer, anden gæld	47.156	1.128
Ændringer, periodeafgrænsningsposter (gæld)	71.327	-315
	962.303	-872