

---

# ***Lupo Holding ApS***

Ny Banegårdsgade 55, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 29 42 38 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /4 2022

Erik Luplau  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lupo Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. april 2022

## Direktion

Erik Luplau

Jørn Lyager Poulsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lupo Holding ApS

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lupo Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## 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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aarhus, den 4. april 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Lupo Holding ApS  
Ny Banegårdsgade 55  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 42 38 14  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Erik Luplau  
Jørn Lyager Poulsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Andre eksterne omkostninger		-26.125	-41.200
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-26.125</b>	<b>-41.200</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	5.101.613	4.676.397
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	47.428	45.995
Finansielle indtægter	4	143.768	259.037
Finansielle omkostninger	5	-46.613	-35.270
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.220.071</b>	<b>4.904.959</b>
Skat af årets resultat	6	-19.071	-49.936
<b>Årets resultat</b>		<b>5.201.000</b>	<b>4.855.023</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.065.639	4.092.392
Overført resultat	-864.639	-2.237.369
	<b>5.201.000</b>	<b>4.855.023</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	15.200.475	11.128.862
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	238.043	190.615
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	2.251.702	4.615.776
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>17.690.220</b>	<b>15.935.253</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.690.220</b>	<b>15.935.253</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		162.629	145.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		175.692	172.247
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10	135.458	0
Selskabsskat		931.838	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		297.507	1.304.571
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.703.124</b>	<b>1.622.337</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>395.900</b>	<b>182.719</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.099.024</b>	<b>1.805.056</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.789.244</b>	<b>17.740.309</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.255.116	6.189.477
Overført resultat		1.942.454	2.807.093
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.322.570</u></b>	<b><u>12.121.570</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.465.000</u>	<u>4.095.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>3.465.000</u></b>	<b><u>4.095.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.625	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		654.592	410.660
Selskabsskat		0	355.798
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		292.416	60.709
Anden gæld		406.041	59.072
Periodeafgrænsningsposter	11	<u>630.000</u>	<u>630.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.001.674</u></b>	<b><u>1.523.739</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.466.674</u></b>	<b><u>5.618.739</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>19.789.244</u></b>	<b><u>17.740.309</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	6.189.477	2.807.093	3.000.000	12.121.570
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets resultat	0	4.065.639	-864.639	2.000.000	5.201.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>10.255.116</b>	<b>1.942.454</b>	<b>2.000.000</b>	<b>14.322.570</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	4.476.064	4.051.166
Andel af underskud i dattervirksomheder	-4.451	-4.769
Indtægtsført intern avance	630.000	630.000
	<u><b>5.101.613</b></u>	<u><b>4.676.397</b></u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	53.402	50.995
Andel af underskud i associerede virksomheder	-5.974	-5.000
	<u><b>47.428</b></u>	<u><b>45.995</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	135.926	255.651
Renteindtægter associerede virksomheder	3.445	3.386
Andre finansielle indtægter	4.397	0
	<u><b>143.768</b></u>	<u><b>259.037</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.648	4.443
Andre finansielle omkostninger	21.965	30.827
	<u><b>46.613</b></u>	<u><b>35.270</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.071	49.936
	<b>19.071</b>	<b>49.936</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	1.148.416	1.079.091
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	3.444	9.771
Resultat af kapitalandele	-1.132.789	-1.038.926
	<b>19.071</b>	<b>49.936</b>

## 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	5.085.000	5.085.000
Kostpris 31. december	5.085.000	5.085.000
Værdireguleringer 1. januar	6.043.862	1.997.465
Årets resultat	4.471.613	4.046.397
Udbytte til moderselskabet	-400.000	0
Værdireguleringer 31. december	10.115.475	6.043.862
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.200.475</b>	<b>11.128.862</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Lupo Ejendomme ApS	Aarhus	125.000	100%
LP2 ApS	Aarhus	50.000	100%
Lupo Partner Holding ApS	Aarhus	100.000	80%

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	45.000	45.000
Kostpris 31. december	45.000	45.000
Værdireguleringer 1. januar	145.615	99.620
Årets resultat	47.428	45.995
Værdireguleringer 31. december	193.043	145.615
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>238.043</b>	<b>190.615</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
AG 6 ApS	Viborg	60.000	33%
Ejendomsselskabet Tranbjerg ApS	Aarhus	50.000	50%

## 9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	4.615.776
Tilgang i årets løb	135.926
Afgang i årets løb	-2.500.000
Kostpris 31. december	2.251.702
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.251.702</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Kapitalejer DKK
Tilgodehavende på balancedagen	135.458
Årets tilskrevne rente	4.397
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	9,55%

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

	2021 DKK	2020 DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	945.000	1.575.000
	<b>945.000</b>	<b>1.575.000</b>

## 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Anparter på nom. DKK 125.000 i Lupo Ejendomme ApS til en regnskabsmæssig værdi af	8.418.289	6.401.813
---	-----------	-----------

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet Lupo Ejendomme ApS' engagement med bankforbindelse. Datterselskabets bankgæld udgør

0	35.997
---	--------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
<b>Heraf overfor tilknyttede virksomheder</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>0</u>	<u>35.997</u>



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lupo Holding ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter gældsbrev.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af koncerninterne avance. Koncerninterne avance indtægtsføres over 10 år.