

C. LØVBJERG HOLDING APS

CVR-nr. 31 07 57 93

**Strandkærvej 5
8700 Horsens**

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 5. april 2022

Mogens Birkebæk, dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for C. Løvbjerg Holding ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. april 2022

Direktion

Mogens Birkebæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i C. Løvbjerg Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C. Løvbjerg Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 5. april 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Selskabsoplysninger

Selskabet C. Løvbjerg Holding ApS
Strandkærvej 5
8700 Horsens

Telefon: 75 64 84 00

CVR-nr.: 31 07 57 93
Stiftet: 1. november 2007
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Mogens Birkebæk

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank Danske Bank / Realkredit Danmark
Storkunder Ejendomme
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø

Administration Løvbjerg Ejendomme A/S
Strandkærvej 5
8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):					
	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Nettoomsætning	3.694	4.828	4.734	4.641	4.550
Resultat før finansielle poster	3.565	4.736	4.618	4.578	4.468
Resultat før værdireguleringer	3.348	4.375	3.731	3.888	3.586
Ordinært resultat	7.959	795	3.731	3.888	3.926
Skat af årets resultat	-1.658	-175	-919	-901	-951
Årets resultat	6.301	620	2.812	2.987	2.975
Balancesum	43.187	71.663	73.137	72.076	70.280
Anpartskapital	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Egenkapital	42.592	36.292	34.372	31.559	28.572
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	-2.235	3.804	3.786	3.543	3.624
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	67.361	-800	-1.500	-2.000	-2.000
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-30.807	-1.667	-1.582	-1.288	-1.128
Pengestrøm i alt	34.319	1.337	704	255	496
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
Nøgletal					
Overskudsgrad	96,5%	98,1%	97,5%	98,6%	98,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	98,6%	50,6%	47,0%	43,8%	40,7%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	8,5%	12,4%	11,3%	12,9%	13,2%
Egenkapitalforrentning	16,0%	1,8%	8,5%	9,9%	10,9%
Resultat pr. anpart (nom. tkr. 1)	6.301	620	2.812	2.987	2.975
Anparternes indre værdi	4.259	3.529	3.437	3.156	2.857
Foreslået udbetalt udbytte (tkr.)	28.000	-	-	-	-

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har frem til 1. oktober 2021 bestået af investering i fast ejendom samt ejerskab af kapitalandele i datterselskab.

Med virkning fra 1. oktober 2021 er ejendommene solgt, og aktiviteten består herefter alene af formueanbringelse, afvikling af tidligere virksomhed samt førnævnte ejerskab af kapitalandele i datterselskab.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat før fortjeneste ved salg af investeringsejendomme og skat blev i 2021 på tkr. 3.348 imod tkr. 4.375 året før. Reduktionen i resultatet kan i det væsentligste henføres til at udlejningsaktiviteten ophørte pr. 1. oktober 2021.

Ved salget af investeringsejendommene er der konstateret en regnskabsmæssig gevinst på tkr. 4.611, der er indtægtsført på en særskilt linje i resultatopgørelsen.

Selskabets resultat viser et overskud på tkr. 6.301 mod et overskud på tkr. 620 i 2020. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for C. Løvbjerg Holding ApS for 2020 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.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementering af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og består af huslejeindtægter 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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme

Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme indeholder realiseret regnskabsmæssige fortjeneste, målt som forskellen mellem investeringsejendommens salgspris efter afholdelse af handelsomkostninger i forhold til den ejendommens værdi forud for salget.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

C. Løvbjerg Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud selskaberne imellem. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for C. Løvbjerg Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

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 generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager C. Løvbjerg Holding ApS som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedens selskabsskat overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedens betaling af sambeskatningsbidrag.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttet virksomhed.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med 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 og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet fratrukket transaktionsomkostninger.

Alle aktiver, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

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

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 anpartskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforr. før skat og værdiregulering	=	$\frac{\text{Ordinært resultat før skat og værdireg.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Lejeindtægter		3.693.638	4.828
Ejendomsrelaterede omkostninger		-34.311	-12
Bruttoresultat		3.659.327	4.816
Eksterne omkostninger		-94.764	-80
Resultat før finansielle poster		3.564.563	4.736
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		191.253	-1
Finansielle indtægter		268.351	0
Finansielle omkostninger		-676.509	-360
Resultat før værdireguleringer		3.347.658	4.375
Værdireguleringer af investeringsejendomme		0	-3.580
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme		4.611.100	0
Resultat før skat		7.958.758	795
Skat	3	-1.658.229	-175
Årets resultat		6.300.529	620
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		28.000.000	0
Overført resultat		-21.699.471	620
		6.300.529	620

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Investeringsjendomme		0	64.750
Materielle anlægsaktiver	4	0	64.750
Kapitalandele i dattervirksomhed		7.091.800	6.901
Finansielle anlægsaktiver	5	7.091.800	6.901
Anlægsaktiver		7.091.800	71.651
Tilgodehavende hos tilknyttet selskab		2.000.000	0
Andre tilgodehavender		0	1
Selskabsskat		70.622	11
Sambeskatningsbidrag		64.908	0
Tilgodehavender		2.135.530	12
Likvide beholdninger		33.959.712	0
Omsætningsaktiver		36.095.242	12
Aktiver		43.187.042	71.663

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
			tkr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		13.592.231	35.292
Foreslået udbytteudlodning		28.000.000	0
Egenkapital		42.592.231	36.292
Hensættelser til udskudt skat	6	0	3.506
Hensatte forpligtelser		0	3.506
Gæld til realkreditinstitutter		0	29.133
Langfristede gældsforpligtelser		0	29.133
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.674
Kreditinstitutter		0	360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		185.879	41
Sambeskatningsbidrag		0	8
Anden gæld		408.932	649
Kortfristede gældsforpligtelser		594.811	2.732
Gældsforpligtelser		594.811	31.865
Passiver		43.187.042	71.663
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2021

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2016	1.000.000	24.596.269	0	25.596.269
Overført via resultatdisponering		2.975.410		2.975.410
Egenkapital 31. december 2017	1.000.000	27.571.679	0	28.571.679
Overført via resultatdisponering		2.987.455		2.987.455
Egenkapital 31. december 2018	1.000.000	30.559.134	0	31.559.134
Overført via resultatdisponering		2.812.378		2.812.378
Egenkapital 31. december 2019	1.000.000	33.371.512	0	34.371.512
Kapitalbevægelser dattervirksomhed		1.300.153		1.300.153
Overført via resultatdisponering		620.037		620.037
Egenkapital 31. december 2020	1.000.000	35.291.702	0	36.291.702
Overført via resultatdisponering		-21.699.471	28.000.000	6.300.529
Egenkapital 31. december 2021	1.000.000	13.592.231	28.000.000	42.592.231

Anpartskapitalen fordeles på 1.000 stk. anparter á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2021

	Note	2021	2020
			tkr.
Årets resultat før skat		7.958.758	795
Reguleringer	9	-4.394.195	3.941
Ændring i driftskapital	10	-94.066	21
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		3.470.497	4.757
Renteindbetalinger og lignende		268.351	0
Renteudbetalinger og lignende		-676.509	-360
Pengestrømme fra ordinær drift		3.062.339	4.397
Betalt selskabsskat		-5.296.986	-593
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-2.234.647	3.804
Salg af materielle anlægsaktiver		69.361.100	0
Tilgang på finansielle anlægsaktiver		0	-800
Udlån til tilknyttet virksomhed		-2.000.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		67.361.100	-800
Realkreditlån, hjemtaget		0	0
Ændring i driftskredit hos kreditinstitut		-359.626	-1.337
Realkreditlån, afdrag		-30.807.115	-1.667
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-31.166.741	-3.004
Årets ændring på likvide midler		33.959.712	0
Likvide midler 1. januar		0	0
Likvide midler 31. december		33.959.712	0
Årets finansielle reserve kan specificeres således:			
Likvide midler		33.959.712	0
Kreditinstitutter		0	-360
		33.959.712	-360
Kortfristede kreditfaciliteter		0	3.398
Finansielle reserver ved regnskabsårets afslutning		33.959.712	3.038

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	40.376	0
Renteindtægter i øvrigt	227.975	0
	268.351	0
3 Skat		
Skat af årets resultat	5.164.470	467
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-3.506.241	-292
	1.658.229	175
Betalt skat i årets løb	5.296.986	593

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	66.223.260
Årets tilgang	0
Årets afgang	-66.223.260
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-1.473.260
Årets regulering	1.473.260
Værdireguleringer og 31. december 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>

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 udtrykkeret "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Den væsentligste forudsætning for salgsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Det forhold at selskabets investeringsejendomme, alle er solgt i 2021, resulterer i at der ikke i balancen ultimo 2021 er foretaget indregning af investeringsejendomme, baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

Noter til årsregnskabet

	2021
5 Kapitalandele i dattervirksomhed	
Kostpris 1. januar 2021	7.156.800
Årets tilgang	0
Kostpris 31. december 2021	<u>7.156.800</u>
Reguleringer 1. januar 2021	-256.253
Årets resultat	191.253
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-65.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>7.091.800</u></u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel i procent	Stemmeandel i procent
Degnegården ApS	Horsens	100,00	100,00

Navn	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Degnegården ApS	1.700.000	7.091.800	191.253

	2021	2020
6 Udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar 2021	3.506.241	3.798
Årets udskudte skatter	-3.506.241	-292
	<u>0</u>	<u>3.506</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 Ingen

Noter til årsregnskabet

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for ethvert mellemværende mellem dattervirksomheden, Degnegården ApS og Sydbank A/S. Pr. 31. december 2021 er der opgjort et indestående i pengeinstituttet på netto tkr. 9.298.

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske dattervirksomhed, Degnegården ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		tkr.
9 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	3.580
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	-4.611.100	0
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed	-191.253	1
Finansielle poster	408.158	360
	<u>-4.394.195</u>	<u>3.941</u>
10 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, andre tilgodehavender	1.570	0
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	144.816	5
Ændringer, anden gæld	-240.452	16
	<u>-94.066</u>	<u>21</u>

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.”

Mogens Birkebæk

Direktion

På vegne af: C. Løvbjerg Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-04-05 11:33:55 UTC

NEM ID 

Mogens Birkebæk

Dirigent

På vegne af: C. Løvbjerg Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-04-05 11:33:55 UTC

NEM ID 

Morten Klarskov Larsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257778488

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-05 11:57:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AEZ8T-EWE5M-7OZEH-EU452-MXEMB-YEY18

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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