
Hvedevænget Løvel ApS

Fælledparken 13, 8830 Tjele

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 41 73 59 37

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 21/3 2024

Jepp Steinicke Hartz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hvedevænget Løvel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 21. marts 2024

Direktion

Jeppe Steinicke Hartz
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Hvedevænget Løvel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hvedevænget Løvel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet Hvedevænget Løvel ApS
Fælledparken 13
8830 Tjele
CVR-nr: 41 73 59 37
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 30. september 2020
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Viborg

Direktion Jeppe Steinicke Hartz

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		888.728	980.143
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		888.728	980.143
Finansielle indtægter		1.014.758	0
Finansielle omkostninger	4	-619.639	-273.443
Resultat før skat		1.283.847	706.700
Skat af årets resultat	5	-282.525	-155.598
Årets resultat		1.001.322	551.102
Resultatdisponering			
		2023	2022
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.001.322	551.102
		1.001.322	551.102

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		18.268.906	18.268.906
Materielle anlægsaktiver	6	18.268.906	18.268.906
Anlægsaktiver		18.268.906	18.268.906
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	37.381
Andre tilgodehavender		33.428	45.025
Tilgodehavender		33.428	82.406
Likvide beholdninger		131.958	0
Omsætningsaktiver		165.386	82.406
Aktiver		18.434.292	18.351.312

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		42.000	42.000
Overført resultat		5.296.495	4.295.173
Egenkapital		5.338.495	4.337.173
Hensættelse til udskudt skat		1.118.524	1.103.410
Hensatte forpligtelser		1.118.524	1.103.410
Gæld til realkreditinstitutter		10.152.569	11.098.362
Anden gæld		1.000.000	1.036.863
Langfristede gældsforpligtelser	7	11.152.569	12.135.225
Gæld til realkreditinstitutter	7	98.437	283.970
Kreditinstitutter		0	25.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.563	19.816
Gæld til tilknyttede virksomheder		142.423	33.707
Selskabsskat		267.411	141.034
Deposita		296.870	271.670
Kortfristede gældsforpligtelser		824.704	775.504
Gældsforpligtelser		11.977.273	12.910.729
Passiver		18.434.292	18.351.312
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	42.000	4.295.173	4.337.173
Årets resultat	0	1.001.322	1.001.322
Egenkapital 31. december	42.000	5.296.495	5.338.495

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Hvedevænget Løvel ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er køb, salg, opførelse, udvikling og udlejning af fast ejendom og investering samt hermed beslægtet virksomhed.

3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
DKK	DKK
0	0

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

2023	2022
DKK	DKK
49.178	36.863
570.461	236.580
619.639	273.443

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

2023	2022
DKK	DKK
267.411	141.034
15.114	14.564
282.525	155.598

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	13.387.058
Kostpris 31. december	13.387.058
Værdireguleringer 1. januar	4.881.848
Værdireguleringer 31. december	4.881.848
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.268.906

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en ekstern mæglervurdering. Dette er ledelsens bedste skøn på en dagsværdi.

	2023	2022
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	9.711.862	9.911.356
Mellem 1 og 5 år	440.707	1.187.006
Langfristet del	10.152.569	11.098.362
Inden for 1 år	98.437	283.970
	10.251.006	11.382.332

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.000.000	1.036.863
Langfristet del	1.000.000	1.036.863
Inden for 1 år	0	0
	1.000.000	1.036.863

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.268.906	18.268.906
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CBH Ejendomme Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvedevænget Løvel ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.