

---

# *Hvedevænget Løvel ApS*

Fælledparken 13, 8830 Tjele

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 41 73 59 37

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 15/3 2023

Jepp Steinicke Hartz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 15. marts 2023

**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 2022 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 15. marts 2023

**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: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Viborg

**Direktion** Jeppe Steinicke Hartz

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2020/21
		DKK 12 måneder	DKK 15 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		980.143	236.012
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	4.881.848
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>980.143</b>	<b>5.117.860</b>
Finansielle omkostninger	4	-273.443	-317.261
<b>Resultat før skat</b>		<b>706.700</b>	<b>4.800.599</b>
Skat af årets resultat	5	-155.598	-1.056.528
<b>Årets resultat</b>		<b>551.102</b>	<b>3.744.071</b>

## Resultatdisponering

	2022	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	551.102	3.744.071
	<b>551.102</b>	<b>3.744.071</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme		18.268.906	18.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>18.268.906</b>	<b>18.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.268.906</b>	<b>18.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.381	0
Andre tilgodehavender		45.025	0
Selskabsskat		0	32.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>82.406</b>	<b>32.318</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>129.514</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>82.406</b>	<b>161.832</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.351.312</b>	<b>18.361.832</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		42.000	42.000
Overført resultat		4.295.173	3.744.071
<b>Egenkapital</b>		<b>4.337.173</b>	<b>3.786.071</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.103.410	1.088.846
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.103.410</b>	<b>1.088.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.098.362	11.362.292
Anden gæld		1.036.863	1.455.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.135.225</b>	<b>12.817.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	283.970	364.419
Kreditinstitutter		25.307	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.816	15.934
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.707	21.600
Selskabsskat		141.034	0
Deposita		271.670	267.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>775.504</b>	<b>669.623</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.910.729</b>	<b>13.486.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.351.312</b>	<b>18.361.832</b>
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	3.744.071	3.786.071
Årets resultat	0	551.102	551.102
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>42.000</b>	<b>4.295.173</b>	<b>4.337.173</b>

# 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

2022	2020/21
0	0

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

2022	2020/21
DKK	DKK
36.863	255.000
236.580	62.261
<b>273.443</b>	<b>317.261</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Årets udskudte skat

2022	2020/21
DKK	DKK
141.034	-32.318
14.564	1.088.846
<b>155.598</b>	<b>1.056.528</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	13.318.152
Tilgang i årets løb	68.906
Kostpris 31. december	<u>13.387.058</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.881.848
Værdireguleringer 31. december	<u>4.881.848</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.268.906</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

## 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:

	2022	2020/21
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.911.356	10.166.164
Mellem 1 og 5 år	1.187.006	1.196.128
Langfristet del	11.098.362	11.362.292
Inden for 1 år	283.970	364.419
	<u>11.382.332</u>	<u>11.726.711</u>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.036.863	1.455.000
Langfristet del	1.036.863	1.455.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.036.863</u>	<u>1.455.000</u>

## Noter til årsregnskabet

2022	2020/21
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	18.200.000
---	------------	------------

#### 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 2022 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 2022 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.

### Bruttofortjeneste

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 en række danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

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.