

# ÅRSRAPPORT 2023

  
**Aps Kbus 8 Nr. 2535**

Næsbyhovedvej 5  
Næsby  
5270 Odense N  
CVR-nr. 10 97 29 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024

Dorthe Licht  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Aps Kbus 8 Nr. 2535.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 8. april 2024

### Direktion

Kai Juul Petersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Aps Kbus 8 Nr. 2535

Vi har opstillet årsregnskabet for Aps Kbus 8 Nr. 2535 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Silkeborg, den 8. april 2024

### Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 28 23 80

Troels Løvschall  
statsautoriseret revisor  
mne32206

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Aps Kbus 8 Nr. 2535  
Næsbyhovedvej 5, Næsby  
5270 Odense N

CVR-nr.: 10 97 29 49

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kai Juul Petersen, Kastanievej 5, 5230 Odense M, direktør

**Revisor**

Powered-By  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Randersvej 2B  
8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve ejerlejlighed og udlejning af denne til lægepraksis.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Aps Kbus 8 Nr. 2535 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som er periodiseret i forhold til lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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 aconto skatter.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>404.692</b>	<b>404.586</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-58.349	-58.349
<b>Driftsresultat</b>	<b>346.343</b>	<b>346.237</b>
Andre finansielle indtægter	62	0
Øvrige finansielle omkostninger	-30.851	-32.309
<b>Resultat før skat</b>	<b>315.554</b>	<b>313.928</b>
1 Skat af årets resultat	-82.429	-81.955
<b>Årets resultat</b>	<b>233.125</b>	<b>231.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	366.000	176.700
Overføres til overført resultat	0	55.273
Disponeret fra overført resultat	-132.875	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>233.125</b>	<b>231.973</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	1.351.484	1.400.388
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.351.484	1.400.388
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.351.484</b>	<b>1.400.388</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	12	20
	Tilgodehavender i alt	12	20
	Likvide beholdninger	178.561	110.651
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>178.573</b>	<b>110.671</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.530.057</b>	<b>1.511.059</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	324.960	457.834
Foreslået udbytte for regnskabsåret	366.000	176.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>815.960</b>	<b>759.534</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	562.295	641.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	562.295	641.900
Kortfristet del af langfristet gæld	79.698	79.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	13.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.920	15.920
Selskabsskat	42.434	955
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	151.802	109.625
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>714.097</b>	<b>751.525</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.530.057</b>	<b>1.511.059</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	457.835	176.700	759.535
Udloddet udbytte	0	0	-176.700	-176.700
Årets overførte overskud eller underskud	0	-132.875	366.000	233.125
	<b>125.000</b>	<b>324.960</b>	<b>366.000</b>	<b>815.960</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	82.434	81.955
Regulering af tidligere års skat	-5	0
	<b>82.429</b>	<b>81.955</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2023		2.448.097
Tilgang		9.445
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<b>2.457.542</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		1.047.709
Årets afskrivninger		58.349
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>		<b>1.106.058</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>1.351.484</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	641.993	720.900
Heraf forfalder inden for 1 år	-79.698	-79.000
	<b>562.295</b>	<b>641.900</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	235.421	318.368
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 642 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.351 t.kr.		