

**Ypnasted ApS**

Harekrogen 21  
2740 Skovlunde  
CVR-nr. 20 92 65 89

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. marts 2022



---

Dorrit Petersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 6. marts 2022

**Direktion**

  
Dorrit Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Ypnasted ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ypnasted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 6. marts 2022

Bornholms Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98



Henrik Westh Thorsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33232

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ypnasted ApS  
Harekrogen 21  
2740 Skovlunde

CVR-nr.: 20 92 65 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Ballerup

**Direktion**

Dorrit Petersen

**Revisor**

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1. sal  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom, formuepleje og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.096.652, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 17.049.282.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ypnasted ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende husleje indregnes linært i takt med, at huslejeudbetalingerne leveres.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på opgørelse fra pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-16.926</b>	<b>16.857</b>
Personaleomkostninger	1	-180.000	-180.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-196.926</b>	<b>-163.143</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-40.409	-40.409
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-237.335</b>	<b>-203.552</b>
Finansielle indtægter	2	1.714.738	4.118.275
Finansielle omkostninger		-68.655	-50.740
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.408.748</b>	<b>3.863.983</b>
Skat af årets resultat		-312.794	-850.738
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.095.954</u></b>	<b><u>3.013.245</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	1.100.000
Overført resultat		895.954	1.913.245
		<b><u>1.095.954</u></b>	<b><u>3.013.245</u></b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.400.668</u>	<u>3.441.077</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.400.668</b></u>	<u><b>3.441.077</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.400.668</b></u>	<u><b>3.441.077</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>25.188</u>	<u>16.298</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>25.188</b></u>	<u><b>16.298</b></u>
Værdipapirer	2	<u>15.300.526</u>	<u>16.112.986</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>15.300.526</b></u>	<u><b>16.112.986</b></u>
Likvide beholdninger		<u>738.369</u>	<u>270.835</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>16.064.083</b></u>	<u><b>16.400.119</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>19.464.751</b></u></u>	<u><u><b>19.841.196</b></u></u>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		16.723.584	15.827.630
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	1.100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>17.048.584</b>	<b>17.052.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.823.499	1.879.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.823.499</b>	<b>1.879.584</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	58.400	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		233.000	0
Selskabsskat		254.100	790.651
Anden gæld		13.168	26.331
Periodeafgrænsningsposter		10.000	10.000
Deposita		10.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>592.668</b>	<b>908.982</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.416.167</b>	<b>2.788.566</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.464.751</b>	<b>19.841.196</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	15.827.630	0	1.100.000	17.052.630
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Årets resultat	0	896.652	200.000	0	1.096.652
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>16.724.282</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>17.049.282</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>	
	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>180.000</u></b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>			
<b>Aktier</b>			
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>1.578.874</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>14.622.612</u>	
<b>Investeringsforeninger</b>			
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-6.323</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>676.271</u>	
<b>Obligationer</b>			
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-1.436</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>1.643</u>	
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2021	31. december 2021	Restgæld efter 5 år
	<u>1.937.584</u>	<u>1.881.899</u>	<u>1.684.348</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.937.584</u>	<u>1.881.899</u>	<u>1.684.348</u>
	<b><u>1.937.584</u></b>	<b><u>1.881.899</u></b>	<b><u>1.684.348</u></b>

## Noter

### **4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.976, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.401.