

NYHUS APS

**C/O SYDKYSTENS EJENDOMSADMINISTRATION APS,
GREVE MIDTBY CENTER 2A, 2670 GREVE**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2023

Morten Winsløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nyhus ApS c/o Sydkystens Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A 2670 Greve
	CVR-nr.: 21 21 16 13 Stiftet: 17. december 1976 Kommune: Greve Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Winsløv, formand Torben Bjerre-Poulsen Maria Cuscona
Direktion	Maria Cuscona
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Taastrup Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nyhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24. maj 2023

Direktion:

Maria Cuscona

Bestyrelse:

Morten Winsløv
Formand

Torben Bjerre-Poulsen

Maria Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nyhus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

København, den 24. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom. Investerings-ejendommen er en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. For 2022 er ejendommen værdiansat ud fra et 1. års forrentningskrav på 1,75 %. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
LEJEINDTÆGT		1.947.265	1.928.260
Ejendommens driftsudgifter.....		-927.720	-924.838
Andre driftsindtægter.....		19.760	17.540
Eksterne omkostninger.....		-236.689	-233.483
BRUTTORESULTAT		802.616	787.479
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		739.000	654.000
DRIFTSRESULTAT		1.541.616	1.441.479
Andre finansielle indtægter.....	1	33.397	391
Andre finansielle omkostninger.....	2	-231.049	-225.869
RESULTAT FØR SKAT		1.343.964	1.216.001
Skat af årets resultat.....	3	-295.672	-267.520
ÅRETS RESULTAT		1.048.292	948.481
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.048.292	948.481
I ALT		1.048.292	948.481

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendom.....		47.587.000	46.848.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	47.587.000	46.848.000
ANLÆGSAKTIVER.....		47.587.000	46.848.000
Tilgodehavende leje.....		2.360	16.286
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.033.534	0
Andre tilgodehavender.....		27.915	22.246
Tilgodehavender.....		1.063.809	38.532
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	8.398	10.397
Værdipapirer.....		8.398	10.397
Likvide beholdninger.....		2.224.972	2.389.201
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.297.179	2.438.130
AKTIVER.....		50.884.179	49.286.130

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		35.019.302	33.971.010
EGENKAPITAL.....		35.219.302	34.171.010
Hensættelse til udskudt skat.....		7.718.729	7.423.057
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.718.729	7.423.057
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.342.339	2.340.770
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		84.337	57.835
Deposita og forudbetalt leje.....		739.709	638.272
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.166.385	3.036.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		49.827	48.864
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.659.009	4.479.816
Anden gæld.....		70.927	126.506
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.779.763	4.655.186
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.946.148	7.692.063
PASSIVER.....		50.884.179	49.286.130
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	33.971.010	34.171.010
Forslag til resultatdisponering.....		1.048.292	1.048.292
Egenkapital 31. december 2022.....	200.000	35.019.302	35.219.302

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Kursregulering obligationer.....	33.397	391	
	33.397	391	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	179.193	172.301	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	51.856	53.568	
	231.049	225.869	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	295.672	267.520	
	295.672	267.520	
Materielle anlægsaktiver			4
		Ejendom	
Kostpris 1. januar 2022.....		4.439.413	
Kostpris 31. december 2022.....		4.439.413	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		42.408.587	
Årets opskrivninger		739.000	
Opskrivninger 31. december 2022.....		43.147.587	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		47.587.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		47.587.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		739.000	

Dagsværdi for ejendom

Boligejendommen består af en udlejningsejendom på Frederiksberg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat 1. års afkastkrav.

Ejendommen har 2.590 kvm. bolig samt 44 kvm. kælderleje. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 789 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvm. på 763 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.221 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et 1. års afkast på 1,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 1,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på Frederiksberg.

NOTER

					Note
Andre værdipapirer og kapitalandele					5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Obligationer	
Dagsværdi 31. december 2022.....				8.398	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				-347	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.342.339	0	2.342.339	2.340.770	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	84.337	0	84.337	57.835	
Deposita og forudbetalt leje.....	739.709	0	739.709	638.272	
	3.166.385	0	3.166.385	3.036.877	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, tkr. 2.342, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 47.587 tkr.					
			2022	2021	
 Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nyhus ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, som ejendomsskatter, el, renovation, renholdelse og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.