



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# ApS Århusvej 8

Århusvej 8, 8410 Rønde

CVR-nr. 27 67 30 90

## Årsrapport

1. maj 2020 - 30. april 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021.

---

Susanne Ditte Lysdal  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for ApS Århusvej 8.

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. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 28. juni 2021

### Direktion

Kristian Nymand Pedersen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i ApS Århusvej 8

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS Århusvej 8 for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

København, den 28. juni 2021

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne26748



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

ApS Århusvej 8  
Århusvej 8  
8410 Rønede

CVR-nr.: 27 67 30 90  
Stiftet: 29. marts 2004  
Hjemsted: Syddjurs  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Kristian Nymand Pedersen, Direktør

**Revisor**

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

**Modervirksomhed**

Nyman Holding 2010 ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er landbrug, handel, håndværk, industri, ejendomsudvikling, køb og salg af fast ejendom og erhvervs udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 66 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 76 t.kr. mod 22 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus/COVID-19 giver stadig udfordringer og risici for virksomheden. Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandelsmuligheder.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>66.377</b>	<b>53.892</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	11.900
Øvrige finansielle omkostninger	-1.181	-4.541
<b>Resultat før skat</b>	<b>65.196</b>	<b>61.251</b>
2 Skat af årets resultat	10.604	-38.764
<b>Årets resultat</b>	<b>75.800</b>	<b>22.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	75.800	22.487
<b>Disponeret i alt</b>	<b>75.800</b>	<b>22.487</b>



## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	19.373.840	19.262.864
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.373.840</u>	<u>19.262.864</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.373.840</u></b>	<b><u>19.262.864</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.025	2.060
	Tilgodehavender i alt	<u>1.025</u>	<u>2.060</u>
	Likvide beholdninger	131.933	204.645
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>132.958</u></b>	<b><u>206.705</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.506.798</u></b>	<b><u>19.469.569</u></b>





## Balance 30. april

---

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	8.082.554
Overført resultat	10.208.473	2.050.119
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.333.473</b>	<b>10.257.673</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.279.695	2.304.995
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.279.695</b>	<b>2.304.995</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	38.121	40.720
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.121	40.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.695.700	6.713.339
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	14.696	13.464
Anden gæld	138.613	132.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.855.509	6.866.181
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.893.630</b>	<b>6.906.901</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.506.798</b>	<b>19.469.569</b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	8.082.554	2.027.632	10.235.186
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	22.487	22.487
Egenkapital 1. maj 2020	125.000	8.082.554	2.050.119	10.257.673
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	75.800	75.800
Årets opskrivning	0	-8.082.554	8.082.554	0
	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>10.208.473</b>	<b>10.333.473</b>



## Noter

---

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
Selskabet har i 2020/21 (2019/20: kr. 0) ikke udbetalt løn.		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	14.696	13.464
Årets regulering af udskudt skat	-25.300	25.300
	<b>-10.604</b>	<b>38.764</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj	8.900.615	8.785.615
Tilgang i årets løb	110.976	115.000
<b>Kostpris 30. april</b>	<b>9.011.591</b>	<b>8.900.615</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj	10.362.249	10.362.249
<b>Regulering til dagsværdi 30. april</b>	<b>10.362.249</b>	<b>10.362.249</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>19.373.840</b>	<b>19.262.864</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



#### 4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

#### 5. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nymand Holding 2010 ApS, CVR-nr. 33 06 05 72, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ApS Århusvej 8 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 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 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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 acon-to skatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Nymand Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-929652968462

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-07-01 07:11:00Z

NEM ID 

## John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET R...

Serienummer: PID:9208-2002-2-443295356930

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-07-01 07:34:49Z

NEM ID 

## Susanne Ditte Lysdal

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-543538259539

IP: 77.213.xxx.xxx

2021-07-01 12:23:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5M7BB-78ECX-1KL7D-5HPQI-3Z05F-0JWK3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>