

# Net-Art ApS

Tømmerupvej 75

2770 Kastrup

CVR-nr. 29308896

## Årsrapport

1. maj 2020 - 30. juni 2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. oktober 2021

---

Lenart Gutfelt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. juni 2021 for Net-Art 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. juni 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 1. oktober 2021

### Direktion

Rasmus Gutfelt Skalbo  
**Adm. direktør**

Lenart Gutfelt  
**Direktør**

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Net-Art ApS Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
Telefon	
CVR-nr.	29308896
Stiftelsesdato	1. januar 2006
Hjemsted	Tårnby
Regnskabsår	1. maj 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Rasmus Gutfelt Skalbo, Adm. direktør Lennart Gutfelt, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt investering af kapitalandele i andre virksomheder.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancendagen udgør 4,7 mio. kr. Dagsværdien for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fast afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis 0,4 mio.kr. jf. omtale heraf i note 1.

Der er herudover ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 136.370, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 4.853.376, og en egenkapital på kr. 1.020.480.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Net-Art ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. maj 2020 - 30. april 2021 til 1. maj 2020 - 30. juni 2021. Balancedagen er herefter 30. juni 2021. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Småanskaffelser, som enkeltvist og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som en omkostning i resultatopgørelsen.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og

## Anvendt regnskabspraksis

7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-51.012</b>	<b>-26.199</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-51.012</b>	<b>1.373.801</b>
Andre finansielle omkostninger		-42.437	-340.238
<b>Resultat før skat</b>		<b>-93.449</b>	<b>1.033.563</b>
Skat af årets resultat		229.819	-535.338
<b>Årets resultat</b>		<b>136.370</b>	<b>498.225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		136.370	498.225
<b>Resultatdisponering</b>		<b>136.370</b>	<b>498.225</b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	4.700.000	4.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.700.000</b>	<b>4.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.700.000</b>	<b>4.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.073
Andre tilgodehavender		0	540.757
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>545.830</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	30.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>30.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>153.376</b>	<b>8.679</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>153.376</b>	<b>584.509</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.853.376</b>	<b>5.284.509</b>

## Balance 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		895.480	759.110
<b>Egenkapital</b>		<b>1.020.480</b>	<b>884.110</b>
Hensættelser til udskudt skat		569.988	554.854
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>569.988</b>	<b>554.854</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.055.000	1.946.489
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	212.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.055.000</b>	<b>2.158.738</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	91.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.200	52.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		624.030	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		527.678	1.542.823
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.207.908</b>	<b>1.686.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.262.908</b>	<b>3.845.545</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.853.376</b>	<b>5.284.509</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.796.465	2.796.465
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.796.465</b>	<b>2.796.465</b>
Opskrivninger primo	1.903.535	503.535
Årets opskrivninger	0	1.400.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.903.535</b>	<b>1.903.535</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.700.000</b>

Selskabets investeringsjendomme består af 1 ejendom:

Tårnbygårdvej 7 498 m2 beliggende i 2770 Kastrup.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ejendommen er historisk set 100% udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer. Afkastkravet udgør 7,6%.

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med 0,4 mio kr. Ejendommen er værdiansat til 9.438 kr./m2

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.055.000	0	1.949.923
	<b>2.055.000</b>	<b>0</b>	<b>1.949.923</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Georg Gutfelt A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for DLR Kredit A/S tinglyst realkredit pantebrev på kr. 2.055.000 DKK. Aktiverne der er til sikkerhed for realkredit pantebrevene, er selskabets grunde og ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på kr. 4.700.000. Gælden udgør pr. statusdagen kr. 2.055.000

Der er til sikkerhed for Danske Andelskassen Bank A/S tinglyst ejer pantebrev på kr. 1.000.000 DKK. Aktiverne der er til sikkerhed for realkredit pantebrevene, er selskabets grunde og ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på kr. 4.700.000. Indestående på kontoen udgør pr. statusdagen kr. 153.375,77

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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.”

## Lennart Gutfelt

### Direktør

På vegne af: Net-Art ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-134176777306

IP: 193.5.xxx.xxx

2021-10-03 14:16:01 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Adm. direktør

På vegne af: Net-Art ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-146177142883

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-10-11 05:40:46 UTC

NEM ID 

## Lennart Gutfelt

### Dirigent

På vegne af: Net-Art ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-134176777306

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-10-11 05:44:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X2YUJ-TPY43-U2D75-DIOCC-70XQF-Q8NUX

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>