

**Nygade 37, Silkeborg ApS**

**Kærvej 3  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 31 16 53 85**

## **ÅRSRAPPORT**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 29. juni 2023

---

**Nina Kibsgaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Nygade 37, Silkeborg ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. juni 2023

**Direktion**

Gorm Lyng Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nygade 37, Silkeborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 29. juni 2023

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mne15242

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nygade 37, Silkeborg ApS  
Kærvej 3  
8600 Silkeborg

Telefon: 86 80 02 02

CVR-nr.: 31 16 53 85

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Gorm Lynge Petersen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor

Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2022	2021 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	367.909	362
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-99.102	-137
Andre eksterne omkostninger .....	-19.250	-20
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>249.557</b>	<b>205</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>249.557</b>	<b>205</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	279
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>249.557</b>	<b>484</b>
3 Andre finansielle indtægter .....	11.068	11
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	2.059	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-3
4 Andre finansielle omkostninger .....	-9.303	-3
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>253.381</b>	<b>489</b>
5 Skat af årets resultat .....	-55.397	-107
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>197.984</b>	<b>382</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	0	218
Overført resultat .....	197.984	164
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>197.984</b>	<b>382</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
6 Investeringsejendomme .....	3.000.000	3.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	151.298	0
Andre tilgodehavender .....	11.945	12
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>163.243</b>	<b>13</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>84.129</b>	<b>135</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>247.372</b>	<b>148</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.247.372</b>	<b>3.148</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	220.828	221
Overført resultat.....	2.392.216	2.194
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.738.044</b>	<b>2.540</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	106.000	106
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>106.000</b>	<b>106</b>
Prioritetsgæld.....	184.528	189
Kreditinstitutter.....	0	0
Deposita.....	79.250	79
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>263.778</b>	<b>268</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	11.000	74
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	11
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	30
<b>8 Selskabsskat.....</b>	<b>55.397</b>	<b>46</b>
Anden gæld.....	73.153	73
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>139.550</b>	<b>234</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>403.328</b>	<b>502</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>3.247.372</b>	<b>3.148</b>
<b>9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo .....	220.828	3
Årets bevægelse.....	0	218
<b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo.....</b>	<b>220.828</b>	<b>221</b>
Overført resultat, primo .....	2.194.232	2.030
Årets resultat.....	197.984	164
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>2.392.216</b>	<b>2.194</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.738.044</b>	<b>2.540</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

	2022	2021 kr. 1.000
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank.....	264	0
Lånetilskud .....	10.804	11
	<b>11.068</b>	<b>11</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, driftskonti .....	580	0
Bankgebyr .....	1.908	2
Indeksring af prioritetsgæld .....	6.457	0
Prioritetsrenter .....	358	1
	<b>9.303</b>	<b>3</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	55.397	46
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....	0	61
	<b>55.397</b>	<b>107</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....	2.517.929
Årets tilgang .....	0
Afgang .....	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2022 .....</b>	<b>2.517.929</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2022 .....	482.071
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2022 .....</b>	<b>482.071</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022 .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>3.000.000</b>
	<hr/> <hr/>

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	199.875	195.528	11.000	180.000
Kreditinstitutter .....	63.359	0	0	0
Deposita.....	79.250	79.250	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>342.484</b>	<b>274.778</b>	<b>11.000</b>	<b>180.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2022	2021 kr. 1.000
<b>8 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat.....	45.792	49
Skat af årets resultat.....	55.397	46
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-45.792	-49
	<hr/>	<hr/>
	<b>55.397</b>	<b>46</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Noter

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er alene tinglyst prioritetsgæld i selskabets ejendomme.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gorm Lyng Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

**Gorm Lyng Petersen (CPR valideret)**

Direktionsmedlem

Serienummer: b32d745e-0bc9-4fc3-9053-d919ab9b2aa6

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-29 12:07:42 UTC



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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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