

**Nygade 37, Silkeborg ApS**

**Kærvej 3  
8600 Silkeborg**

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

## **ÅRSRAPPORT**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 23/4 2022



Nina Kibsgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter .....	13
Anvendt regnskabspraksis .....	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Nygade 37, Silkeborg 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23/6 2022

**Direktion**

  
Gorm Lyng Petersen

### Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Silkeborg, den 23/6 2022

  
dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Nygade 37, Silkeborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 29/6 2022

### **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	2021	2020 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	361.947	353
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-137.785	-109
Andre eksterne omkostninger .....	-19.125	-18
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>205.037</b>	<b>226</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>205.037</b>	<b>226</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	279.363	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>484.400</b>	<b>226</b>
3 Andre finansielle indtægter.....	10.665	11
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-3.340	-7
4 Andre finansielle omkostninger.....	-2.641	-8
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>489.084</b>	<b>222</b>
5 Skat af årets resultat.....	-106.792	-49
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>382.292</b>	<b>173</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	217.903	0
Overført resultat.....	164.389	173
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>382.292</b>	<b>173</b>

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

Note	2021	2020 kr. 1.000
6 Investeringsjendomme .....	3.000.001	2.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.000.001</b>	<b>2.700</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.000.001</b>	<b>2.700</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	568	0
Andre tilgodehavender .....	12.106	13
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>12.674</b>	<b>13</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>135.384</b>	<b>177</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>148.058</b>	<b>190</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.148.059</b>	<b>2.890</b>

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

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	220.828	3
Overført resultat .....	2.194.232	2.030
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.540.060</b>	<b>2.158</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	106.000	45
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>106.000</b>	<b>45</b>
Prioritetsgæld .....	188.875	201
Kreditinstitutter .....	359	63
Deposita .....	79.250	53
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>268.484</b>	<b>317</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	74.000	74
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	10.599	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	29.969	176
<b>8 Selskabsskat</b> .....	<b>45.792</b>	<b>49</b>
Anden gæld .....	73.155	71
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>233.515</b>	<b>370</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>501.999</b>	<b>687</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.148.059</b>	<b>2.890</b>
<b>9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</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.....	2.925	3
Årets bevægelse.....	217.903	0
<b>Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo.....</b>	<b>220.828</b>	<b>3</b>
Overført resultat, primo.....	2.029.843	1.857
Årets resultat.....	164.389	173
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>2.194.232</b>	<b>2.030</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.540.060</b>	<b>2.158</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.

	2021	2020 kr. 1.000
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Lånetilskud .....	10.665	11
	<b>10.665</b>	<b>11</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, driftskonti.....	88	0
Bankgebyr.....	1.618	2
Renter, kreditorer.....	0	2
Indeksring af prioritetsgæld .....	5	2
Prioritetsrenter .....	930	2
	<b>2.641</b>	<b>8</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	45.792	49
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver og gæld .....	61.000	0
	<b>106.792</b>	<b>49</b>

## Noter

### Investerings- ejendomme

#### 6 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2021 .....	2.497.291
Årets tilgang .....	20.638
Afgang .....	0
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>	<b>2.517.929</b>
Opskrivninger 1. januar 2021 .....	202.709
Opskrivninger .....	279.363
<b>Opskrivninger 31. december 2021 .....</b>	<b>482.072</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021 .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Af-/nedskrivninger .....	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021 .....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>	<b>3.000.001</b>

	1/1 2021 Gæld i alt	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	210.535	199.875	11.000	160.000
Kreditinstitutter .....	126.668	63.359	63.000	0
Deposita .....	53.075	79.250	0	0
	<b>390.278</b>	<b>342.484</b>	<b>74.000</b>	<b>160.000</b>

	2021	2020 kr. 1.000
<b>8 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat .....	48.666	50
Skat af årets resultat .....	45.792	49
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-48.666	-50
	<b>45.792</b>	<b>49</b>

## 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 administrationsselskab 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 andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Nygade 37, Silkeborg ApS for 2021 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 nettorealisationsværdi.

#### 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 nominel værdi.