



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ejendomsselskabet Nyhus A/S
Nytorv 10B, 1.
4200 Slagelse

CVR nummer 35250948

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten 2022	13
Anvendt regnskabspraksis	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Nyhus A/S Nytorv 10B, 1. 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31
	CVR-nr.: 35 25 09 48
	Kommune: Slagelse
Bestyrelse	Henrik Vestergaard, formand Jens Morten Hansen Rasmus Egede
Direktion	Rasmus Egede
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Nyhus A/S.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. februar 2023

Direktion

Rasmus Egede

Bestyrelse

Henrik Vestergaard
Formand

Jens Morten Hansen

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nyhus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyhus A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

Slagelse, den 23. februar 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat før skat på t.kr. 3.807 og efter skat på t.kr 2.969 som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering på investeringsejendomme t.kr. 2.721. Investeringsejendomme er værdiansat med et afkastkrav på 5,40 %.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.510.102	1.704.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.721.081	1.675.025
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	4.231.183	3.380.020
Finansielle indtægter	3.764	3.809
Andre finansielle omkostninger	-428.106	-411.854
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	3.806.841	2.971.975
2 Skat af årets resultat	-837.516	-653.814
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	2.969.325	2.318.161
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.969.325	2.318.161
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	2.969.325	2.318.161
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
3 Investeringsejendomme	55.400.000	52.250.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	55.400.000	52.250.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	55.400.000	52.250.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	37.881	16.427
Selskabsskat	32.664	46.644
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	70.545	63.071
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	70.545	63.071
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	55.470.545	52.313.071
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	2.280.000	2.280.000
Overført resultat	14.892.460	11.923.135
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	17.172.460	14.203.135
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	5.961.518	5.273.338
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	5.961.518	5.273.338
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	29.354.934	30.289.976
Deposita	1.334.657	1.235.246
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	30.689.591	31.525.222
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	931.277	925.913
Kreditinstitutter	344.964	84.877
Anden gæld	120.735	300.586
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.646.976	1.311.376
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	32.336.567	32.836.598
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	55.470.545	52.313.071
	<hr/>	<hr/>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	2.280.000	2.280.000
Virksomhedskapital ultimo	2.280.000	2.280.000
Overført resultat, primo	11.923.135	9.604.974
Årets resultat	2.969.325	2.318.161
Overført resultat ultimo	14.892.460	11.923.135
EGENKAPITAL	17.172.460	14.203.135

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2022	2021
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	149.336	202.356
Regulering af udskudt skat	688.180	451.458
	<u>837.516</u>	<u>653.814</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	32.465.734
Tilgang i årets løb	428.919
	<hr/>
Kostpris ultimo	32.894.653
	<hr/>
Opskrivninger, primo	19.784.266
Årets opskrivninger	2.721.081
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	22.505.347
	<hr/>
	55.400.000
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendom består af en bolig- og erhvervs ejendom centralt beliggende i Slagelse. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendomme beliggende i Slagelse 5,4 %

Årets udvikling i dagsværdien fordelt pr. kategori opgøres således:

Kategori	Primo dagsværdi	Resultat- opgørelse	Tilgang	Ultimo dagsværdi
Boligudlejningsejendomme	52.250.000	2.721.081	428.919	55.400.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total	52.250.000	2.721.081	428.919	55.400.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiudmålingen:

Det er forudsat ejendommen udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.192 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 4.600.000.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 24.600.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	31.215.888	30.286.211	931.277	24.396.892
Deposita	1.235.247	1.334.657	0	1.334.656
	<u>32.451.135</u>	<u>31.620.868</u>	<u>931.277</u>	<u>25.731.548</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nominelt kr. 34.158.000 og med restgæld kr. 30.286.211 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 55.400.000.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 10.000.000 og er sikret ved pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 på kr. 55.400.000. Bankgælden udgør kr. 344.964.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyhus A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 poster direkte på egenkapitalen.

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 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 under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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.

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.

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

Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Direktør

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 08:03:00

Underskrevet med MitID



Henrik Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Vestergaard

Bestyrelsesformand

ID: b8f54197-c856-43d8-a8f7-c59e1be0aef6

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 08:13:53

Underskrevet med MitID



Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Bestyrelsesmedlem

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 08:04:23

Underskrevet med MitID



Jens Morten Hansen

Navnet returneret af svensk BankID (SE) var:

Jens Morten Hansen

Bestyrelsesmedlem

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2023 kl.: 11:02:44

Underskrevet med BankID (SE)



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: 33591656

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 07:41:10

Underskrevet med NemID

NEM ID

Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Dirigent

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2023 kl.: 08:06:20

Underskrevet med MitID

