

**Saltus ApS**  
Ravnebjergvænget 5  
5230 Odense M

CVR-nummer 35829830

**Årsrapport**  
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. januar 2023

---

Peter Maasbøl Skov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Saltus ApS  
Ravnebjergvænget 5  
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 35829830  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Peter Maasbøl Skov

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Saltus ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 11. januar 2023

**Direktionen:**

Peter Maasbøl Skov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Saltus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Saltus ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 11. januar 2023

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Hans Christian Hansen  
Partner, registreret revisor  
mne11036

Torben M. Petersen  
Registreret revisor  
mne3344

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er formuebesiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>36.735</b>	<b>17</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.651	-18
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>10.084</b>	<b>-1</b>
	Finansielle indtægter	179.325	1.330
	Finansielle omkostninger	-767.468	-30
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-578.060</b>	<b>1.299</b>
1	Skat af årets resultat	104.344	-281
	<b>Årets resultat</b>	<b>-473.716</b>	<b>1.019</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	315.000	617
	Ekstraordinært udbytte udbetalt i regnskabsåret	1.207.000	0
	Overført resultat	-1.995.716	402
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-473.716</b>	<b>1.019</b>
2	Antal beskæftigede		

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	1.968.112	1.995
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.968.112</b>	<b>1.995</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.968.112</b>	<b>1.995</b>
	Udsudte skatteaktiver	104.344	0
	Tilgodehavende skat	29.370	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>133.714</b>	<b>0</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.602.225	7.673
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>6.602.225</b>	<b>7.673</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>22.433</b>	<b>389</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.758.372</b>	<b>8.062</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.726.484</b>	<b>10.057</b>



		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	7.230.437	9.226
	Foreslået udbytte	315.000	617
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.625.437</b>	<b>9.923</b>
	Kreditinstitutter	1.062.306	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.250	16
	Selskabsskat	0	84
	Anden gæld	20.471	20
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20	14
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.101.047</b>	<b>134</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.101.047</b>	<b>134</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.726.484</b>	<b>10.057</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	9.226	617	9.923
Ekstraordinært udbytte	0	0	1.207	1.207
Udbetalt udbytte	0	0	-1.824	-1.824
Årets resultat	0	-1.996	315	-1.681
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>7.230</b>	<b>315</b>	<b>7.625</b>

		2022	2021
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	0	281
	Regulering af udskudt skat	-104.344	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-104.344</b>	<b>281</b>
<b>2</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Børsnoterede aktier, primo	6.239.730	3.103
	Årets realiserede handler	-66.657	2.101
	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-666.006	1.036
	Børsnoterede aktier i alt	5.507.066	6.240
	Unoterede værdipapirer, primo	1.433.545	1.434
	Årets realiserede handler	-338.386	0
	Unoterede værdipapirer i alt	1.095.159	1.434
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>6.602.225</b>	<b>7.673</b>
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.340 samt anden hæftelse til Ejerforening TDKK 30, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 1.968. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.340 i selskabets besiddelse.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ingen ændring i anvendt regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Huslejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, ejendommens omkostninger og eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	34 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Peter Maasbøl Skov

Direktør

Serienummer: 407b5aea-93ac-4cfa-ad24-d7a1e8981641

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-01-12 17:06:06 UTC



## Hans Christian Hansen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:50167091

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-01-12 17:44:40 UTC



## Torben Mahler Petersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:92984503

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-01-12 18:12:45 UTC



## Peter Maasbøl Skov

Dirigent

Serienummer: 407b5aea-93ac-4cfa-ad24-d7a1e8981641

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-01-13 06:10:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: MFO67-E4N3N-1021V-HSN18-4PDTV-0KNCT

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>