

**Anders Nyby Østergaard Holding ApS**  
**Kong Christians Alle 57**  
**9000 Aalborg**

**CVR-nr. 36 90 31 04**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2019 - 31. december 2019**  
**(Selskabets 5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den *29/6* 2020

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Anders Nyby Østergaard Holding ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. juni 2020

Direktion:



Anders Nyby Østergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Anders Nyby Østergaard Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anders Nyby Østergaard Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 29. juni 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Anders Nyby Østergaard Holding ApS  
Kong Christians Alle 57  
9000 Aalborg

CVR nr.: 36 90 31 04

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:** Anders Nyby Østergaard

**Ejerforhold:** Anders Nyby Østergaard

**Revisor:** Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Anders Nyby Østergaard Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Salgsfremmende omkostninger

Salgsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg samt reklame- og markedsføringsomkostninger.

#### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Brugstiden kan ikke skønnes pålideligt, herfor fastsættes brugstiden til 5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Vestergade 82, 8000 Aarhus C, som blev anskaffet i 2017 og i Ved Amagerport 7, 2300 København S, som er anskaffet i 2018.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig periode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsats. Diskonteringsatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, gendudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendom i Vestergade 82, 8000 Aarhus C:

Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 104, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 45.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,2 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 3,2 % er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Dagsværdi for ejendom i Ved Amagerport 7, 2300 København S:

Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i København S. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 125, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 44.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 3,7 % er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Kapitalandele i datterselskaber**

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

### **Depositum**

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### **Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>154.722</b>	<b>103.002</b>
Afskrivninger		110.000	110.000
Værdiregulering, investeringsejendomme		140.000	48.825
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>184.722</b>	<b>41.828</b>
Resultat af kapitalinteresser		711.648	634.321
Finansielle indtægter	1	107.825	44.926
Finansielle omkostninger	2	206.202	458.538
<b>Resultat før skat</b>		<b>797.992</b>	<b>262.537</b>
Skat af årets resultat	3	-11.625	-90.656
<b>Årets resultat</b>		<b>809.617</b>	<b>353.193</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		809.617	353.193
Overført fra tidligere år		2.465.706	2.300.835
<b>Til disposition</b>		<b>3.275.323</b>	<b>2.654.028</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		711.648	134.322
Udlodning af udbytte		55.300	54.000
Overført til næste år		2.508.375	2.465.706
<b>I alt</b>		<b>3.275.323</b>	<b>2.654.028</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		0	110.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>110.000</b>
Investeringsejendomme	4	6.620.000	6.480.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.620.000</b>	<b>6.480.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.232.690	521.042
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.232.690</b>	<b>521.042</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.852.690</b>	<b>7.111.042</b>
Udskudt skatteaktiv		15.724	42.577
Andre tilgodehavender		216.414	12.500
Tilgodehavende selskabsskat		0	22.366
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>232.138</b>	<b>77.443</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		773.012	471.596
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>773.012</b>	<b>471.596</b>
Likvide beholdninger		845.470	204.718
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>845.470</b>	<b>204.718</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.850.621</b>	<b>753.757</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.703.311</b>	<b>7.864.799</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	845.970	134.322
Forslag til udbytte	5	55.300	54.000
Overført overskud	5	<u>2.508.375</u>	<u>2.465.706</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>3.459.645</b></u>	<u><b>2.704.028</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>4.658.763</u>	<u>4.688.090</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.658.763</b></u>	<u><b>4.688.090</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		821.719	58.825
Selskabsskat		189.454	0
Anden gæld		<u>553.730</u>	<u>403.857</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.584.903</b></u>	<u><b>472.682</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>6.243.665</b></u>	<u><b>5.160.771</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>9.703.311</b></u>	<u><b>7.864.799</b></u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Eventualposter	8		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Øvrige finansielle indtægter	107.825	44.926
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>107.825</b>	<b>44.926</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.545	444
	Øvrige finansielle omkostninger	195.657	458.094
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>206.202</b>	<b>458.538</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årets aktuelle skat	12.496	0
	Årets udskudte skat	26.853	-90.656
	Sambeskatningsbidrag	-50.974	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-11.625</b>	<b>-90.656</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kostpris primo	6.431.175	3.179.981
	Årets tilgang	0	3.251.194
	Regulering primo	48.825	0
	Regulering til dagsværdi	140.000	48.825
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>6.620.000</b>	<b>6.480.000</b>

## Noter til årsrapporten

5	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	50.000	0	2.465.706	54.000	2.569.706
	Betalt udbytte	0	0	0	-54.000	-54.000
	Årets resultat	0	845.970	97.970	0	943.939
	Årets udbytte	0	0	-55.300	55.300	0
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>845.970</b>	<b>2.508.375</b>	<b>55.300</b>	<b>3.459.645</b>

6	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Nordea Kredit Vestergade 2.344	2.344.000	2.344.000
	Nordea Kredit Amagerport 1.440	1.444.000	1.444.000
	Nordea Kredit Amagerport 916	870.763	900.090
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>4.658.763</b>	<b>4.688.090</b>

### 7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at virke som holdingselskab og derved at besidde kapitalandele, ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

### 8 Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden ProAltra ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.