

## **Anders Nyby Østergaard Holding ApS**

Kong Christians Alle 57  
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 90 31 04

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. april 2023

**dirigent Anders Nyby Østergaard**



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Anders Nyby Østergaard Holding 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

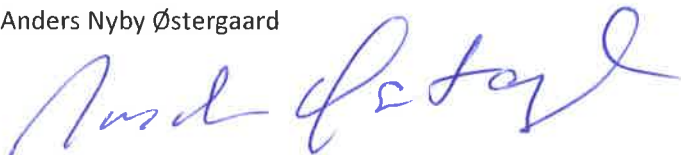
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. april 2023

### 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 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

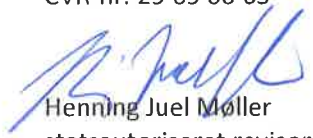
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 17. april 2023

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Anders Nyby Østergaard Holding ApS Kong Christians Alle 57 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 90 31 04
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 22. maj 2015
	Regnskabsår: 8. regnskabsår
	Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Anders Nyby Østergaard
<b>Ejerforhold</b>	Anders Nyby Østergaard
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	ProAltra ApS
<b>Revisor</b>	Aros statsautoriserede revisorer statsautoriseret revisionsinteressentskab Værkmestergade 3, 4sal 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anders Nyby Østergaard Holding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### ***Goodwill***

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Brugstiden kan ikke skønnes pålideligt, derfor fastsættes brugstiden til 5 år.

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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 diskonterings-sats. Diskonterings-satsen 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, gendulejning 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 årlig at udgøre t.kr. 96, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 57.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,63 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,63 % 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 årlig at udgøre t.kr. 126, hvilket bygger på en fuldt udlejet ejendom med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 47.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,38 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,38 % er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Anders Nyby Østergaard Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Depositum**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>153.223</b>	<b>173.662</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-415.200	70.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-261.977</b>	<b>243.662</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		178.829	630.694
Finansielle indtægter		223.529	641.890
Finansielle omkostninger	1	-1.237.964	-286.391
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.097.583</b>	<b>1.229.855</b>
Skat af årets resultat		184.078	-120.704
<b>Årets resultat</b>		<b>-913.505</b>	<b>1.109.151</b>
Foreslået udbytte		58.900	57.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-357.801	-1.669.306
Overført resultat		-614.604	2.721.257
		<b>-913.505</b>	<b>1.109.151</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>6.370.000</u>	<u>6.750.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.370.000</b></u>	<u><b>6.750.000</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>323.350</u>	<u>744.521</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>323.350</b></u>	<u><b>744.521</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.693.350</b></u>	<u><b>7.494.521</b></u>
Andre tilgodehavender		65.862	192.170
Udskudt skatteaktiv		136.820	15.575
Selskabsskat		<u>143.475</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>346.157</b></u>	<u><b>207.745</b></u>
Værdipapirer		<u>3.450.371</u>	<u>4.417.626</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>3.450.371</b></u>	<u><b>4.417.626</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>53.533</b></u>	<u><b>81.874</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.850.061</b></u>	<u><b>4.707.245</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.543.411</b></u></u>	<u><u><b>12.201.766</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	357.801
Overført resultat		4.648.071	5.262.675
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.756.971</u></b>	<b><u>5.727.676</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.536.585</u>	<u>4.566.311</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>4.536.585</u></b>	<b><u>4.566.311</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	29.600	29.500
Banker		0	3.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	21.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		80.978	770.727
Selskabsskat		0	238.373
Anden gæld		<u>1.116.777</u>	<u>844.072</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.249.855</u></b>	<b><u>1.907.779</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.786.440</u></b>	<b><u>6.474.090</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.543.411</u></b>	<b><u>12.201.766</u></b>
Hovedaktivitet	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	6		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.260	45.890
Andre finansielle omkostninger	<u>1.226.704</u>	<u>240.501</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u><b>1.237.964</b></u>	<u><b>286.391</b></u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.595.811</u>	<u>4.566.185</u>	<u>29.600</u>	<u>4.418.100</u>
	<u><b>4.595.811</b></u>	<u><b>4.566.185</b></u>	<u><b>29.600</b></u>	<u><b>4.418.100</b></u>

## 3 Hovedaktivitet

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

## 4 Eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk og ubegrænset med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.596, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.370.

Noter

	<u>2022</u>
	kr.
<b>6 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendomme</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-415.200</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.370.000</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-961.066</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.450.371</u>