



**NSF IV Woods Office  
Teglholmsgade I ApS**

Havnen 5  
8700 Horsens  
CVR-nr. 38467867

**Årsrapport 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.04.2023

---

**Michael Storgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

NSF IV Woods Office Teglholmegade I ApS

Havnen 5

8700 Horsens

CVR-nr.: 38467867

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Torben Modvig, formand

Jesper Henkel

Michael Storgaard

Jan Aarestrup

## Direktion

Michael Storgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for NSF IV Woods Office Tegholmegade I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28.02.2023

## Direktion

**Michael Storgaard**

direktør

## Bestyrelse

**Torben Modvig**

formand

**Jesper Henkel**

**Michael Storgaard**

**Jan Aarestrup**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i NSF IV Woods Office Teglholmegade I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NSF IV Woods Office Teglholmegade I ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 for 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 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 anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 28.02.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Anders Larsen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47818

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, opførelse, udlejning og salg af erhvervsbyggeri samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.181 t.kr., hvilket af ledelsen anes som værende som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(1.502.127)</b>	<b>(1.523.113)</b>
Andre finansielle omkostninger		(11.774)	(34.553)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.513.901)</b>	<b>(1.557.666)</b>
Skat af årets resultat	1	332.807	342.687
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.181.094)</b>	<b>(1.214.979)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.181.094)	(1.214.979)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.181.094)</b>	<b>(1.214.979)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver under udførelse		96.093.583	88.872.893
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>96.093.583</b>	<b>88.872.893</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>96.093.583</b>	<b>88.872.893</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		239.680	151.281
Udskudt skat		1.606.000	1.611.210
Andre tilgodehavender		1.238.385	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		338.017	0
Periodeafgrænsningsposter		0	901
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.422.082</b>	<b>1.763.392</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>216.714</b>	<b>3.779.599</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.638.796</b>	<b>5.542.991</b>
<b>Aktiver</b>		<b>99.732.379</b>	<b>94.415.884</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000.000	100.000.000
Overført overskud eller underskud		(6.901.064)	(5.719.970)
<b>Egenkapital</b>		<b>93.098.936</b>	<b>94.280.030</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	89.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.573.443	0
Anden gæld		0	46.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.633.443</b>	<b>135.854</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.633.443</b>	<b>135.854</b>
<b>Passiver</b>		<b>99.732.379</b>	<b>94.415.884</b>
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000.000	(5.719.970)	94.280.030
Årets resultat	0	(1.181.094)	(1.181.094)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000.000</b>	<b>(6.901.064)</b>	<b>93.098.936</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	5.210	(342.687)
Refusion i sambeskatning	(338.017)	0
	<b>(332.807)</b>	<b>(342.687)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	88.872.893
Tilgange	7.220.690
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>96.093.583</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>96.093.583</b>
Årets indregnede renter	23.443

## 3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ASG Domus Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Grundejerforeningen ved underpant på nom. 283 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter grunde og bygninger, der er under opførelse.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde, og afskrivning på bygninger foretages fra tidspunktet for disses færdiggørelse, mens måling af disse i opførelsesperioden sker til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.