

---

# *Nøglegårdsvej 11 ApS*

Nølegårdsvej 11, 3540 Lyngø

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 38 63 63 83

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/3 2024

Hans Henrik Klovgang  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Nøglegårdsvej 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 26. marts 2024

**Direktion**

Jesper Henriksen  
direktør

Hans Henrik Klovborg  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitlejeren i Nøglegårdsvej 11 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nøglegårdsvej 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Ringsted, den 26. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Sloth Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

Nikolaj Frausing Borch  
statsautoriseret revisor  
mne44062

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Nøglegårdsvej 11 ApS  
Nøglegårdsvej 11  
3540 Lyngø

CVR-nr: 38 63 63 83

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 28. juli 2017

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Allerød

## Direktion

Jesper Henriksen  
Hans Henrik Klovgang

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>94.586</b>	<b>-83.471</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-96.407	-74.652
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.821</b>	<b>-158.123</b>
Finansielle indtægter	3	53.593	33.552
Finansielle omkostninger	4	-58.487	-68.604
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.715</b>	<b>-193.175</b>
Skat af årets resultat	5	1.477	42.498
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.238</b>	<b>-150.677</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-5.238	-150.677
	<b>-5.238</b>	<b>-150.677</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.143.602	3.544.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.978	3.321
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>4.172.580</b>	<b>3.547.384</b>
Andre tilgodehavender	7	2.354.177	3.055.402
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.354.177</b>	<b>3.055.402</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.526.757</b>	<b>6.602.786</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.911	0
Andre tilgodehavender		8.931	0
Udskudt skatteaktiv	8	86.939	85.462
<b>Tilgodehavender</b>		<b>97.781</b>	<b>85.462</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.395</b>	<b>193.247</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>164.176</b>	<b>278.709</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.690.933</b>	<b>6.881.495</b>



## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.551.852	3.557.089
<b>Egenkapital</b>		<b>3.601.852</b>	<b>3.607.089</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.743.045	2.912.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>2.743.045</b>	<b>2.912.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	173.525	172.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.969	7.189
Deposita		147.542	137.500
Anden gæld		20.000	45.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>346.036</b>	<b>361.966</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.089.081</b>	<b>3.274.406</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.690.933</b>	<b>6.881.495</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	3.557.090	3.607.090
Årets resultat	0	-5.238	-5.238
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>3.551.852</b>	<b>3.601.852</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Nøglegårdsvej 11, 3540 Lyngø samt al virksomhed, som efter direktionens skøn, er beslægtet hermed

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	96.407	74.652
	<u>96.407</u>	<u>74.652</u>
Der specificeres således:		
Bygninger	88.064	68.009
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.343	6.643
	<u>96.407</u>	<u>74.652</u>

## 3. Finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	53.593	33.552
	<u>53.593</u>	<u>33.552</u>

## 4. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	58.487	68.604
	<u>58.487</u>	<u>68.604</u>

## 5. Skat af årets resultat

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	-1.477	-42.498
	<u>-1.477</u>	<u>-42.498</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	3.913.045	33.215
Tilgang i årets løb	687.603	34.000
Kostpris 30. september	<u>4.600.648</u>	<u>67.215</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	368.982	29.894
Årets afskrivninger	88.064	8.343
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>457.046</u>	<u>38.237</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>4.143.602</u></b>	<b><u>28.978</u></b>
Afskrives over	50 år	5 år

## 7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. oktober	3.055.402
Tilgang i årets løb	48.775
Afgang i årets løb	<u>-750.000</u>
Kostpris 30. september	<u>2.354.177</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>2.354.177</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>8. Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	85.808	69.173
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-172.747	-154.635
Overført til udskudt skatteaktiv	86.939	85.462
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22 % svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv vedrører underskud i datterselskaber

Opgjort skatteaktiv	<u>86.939</u>	<u>85.462</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>86.939</u>	<u>85.462</u>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.107.415	2.322.252
Mellem 1 og 5 år	<u>635.630</u>	<u>590.188</u>
Langfristet del	2.743.045	2.912.440
Inden for 1 år	173.525	172.223
	<u>2.916.570</u>	<u>3.084.663</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.143.602	3.544.063
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nøglegårdsvej 11 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejningsaktivitet og indregnes i resultatopgørelsen med den andel, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til Jesper Henriksen Holding 2015 ApS.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.