

**ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18**  
**Nydamsvej 18**  
**8362 Hørning**

**CVR-nummer: 38648349**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. april 2022

---

Jacob Lindholm Jochumsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 25. april 2022

**Direktion**

Brian Kallesøe Bested Laursen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Hørning, den 25. april 2022

Jacob Lindholm Jochumsen  
Dirigent

## **Til kapitalejerne i ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18 for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 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. 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 regnskabsbrugere 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 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 derudover 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.

Hinnerup, den 3. april 2022

**Revisorhuset Hinnerup**

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen

registreret revisor

mne34464

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18  
Nydamsvej 18  
8362 Hørning

CVR-nr.: 38 64 83 49  
Stiftet: 17. maj 2018  
Kommune: Skanderborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Brian Kallesøe Bested Laursen

**Revisor** Revisorhuset Hinnerup  
registreret revisionsanpartsselskab  
Bogøvej 15  
8382 Hinnerup

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning i forbindelse hermed, udlejning af driftsmidler, investering og hermed forbundet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **Udviklingen i selskabets 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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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 posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>133.810</b>	<b>189.438</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-17.140	-17.140
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>116.670</b>	<b>172.298</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-36.556	-36.433
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>80.114</b>	<b>135.865</b>
Skat af årets resultat .....	-22.330	-33.471
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>57.784</b>	<b>102.394</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber.....	0	32.147
Overført resultat .....	57.784	70.247
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>57.784</b>	<b>102.394</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

	2021	2020
1 Grunde og bygninger.....	1.635.452	1.652.592
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.635.452</b>	<b>1.652.592</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.635.452</b>	<b>1.652.592</b>
Likvide beholdninger .....	168.373	65.043
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>168.373</b>	<b>65.043</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>1.803.825</b>	<b>1.717.635</b>

## PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital .....	40.000	4
Reserve for iværksætterselskab .....	0	39.996
Overført resultat .....	144.677	86.893
<b>2 EGENKAPITAL</b> .....	<b>184.677</b>	<b>126.893</b>
Prioritetsgæld .....	1.122.613	1.187.967
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.122.613</b>	<b>1.187.967</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	11.338	15.587
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	208.652	134.433
Selskabsskat .....	22.330	29.471
Anden gæld .....	27.416	5.312
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	226.799	217.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>496.535</b>	<b>402.775</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.619.148</b>	<b>1.590.742</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.803.825</b>	<b>1.717.635</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	0
Tilgang i årets løb .....	1.714.010
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	1.714.010
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-61.418
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-17.140
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-78.558
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>	<b>1.635.452</b>
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	40.000	0	40.000
Overført resultat .....	86.893	57.784	144.677
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>126.893</b>	<b>57.784</b>	<b>184.677</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet ejendommen til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 1.188. Den regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.635. Pantet er også stillet til sikkerhed for søsterselskabet Murer-Tømrerfirmaet JBL ApS.

Der er stillet krydskaution for kassekredit i søsterselskabet Murer-Tømrerfirmaet JBL ApS stor 1.800 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Brian Kallesøe Bested Laursen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-544985953697  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 13:34:35  
Underskrevet med NemID

## Jacob Lindholm Jochumsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-490447537733  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 13:18:14  
Underskrevet med NemID

## Bjarne Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-981706029568  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 13:47:04  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a78f3bkgHHX247507517

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).