

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

**CVR-nummer: 38648349**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. maj 2023

---

Brian Kallesøe Bedsted Laursen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter .....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 9. maj 2023

**Direktion**

Brian Kallesøe Bested Laursen

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

Hørning, den 9. maj 2023

Brian Kallesøe Bedsted Laursen  
Dirigent

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

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS Ejendomsselskabet Nydamsvej 18 for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 9. maj 2023

### **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 2022 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**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

## 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 %

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til

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.

#### **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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>211.989</b>	<b>133.810</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-17.140	-17.140
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>194.849</b>	<b>116.670</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-44.228	-36.556
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>150.621</b>	<b>80.114</b>
Skat af årets resultat .....	-36.916	-22.330
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>113.705</b>	<b>57.784</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	113.705	57.784
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>113.705</b>	<b>57.784</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

	2022	2021
1 Grunde og bygninger.....	1.628.442	1.635.452
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.628.442</b>	<b>1.635.452</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.628.442</b>	<b>1.635.452</b>
Likvide beholdninger .....	292.230	168.373
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>292.230</b>	<b>168.373</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>1.920.672</b>	<b>1.803.825</b>

## PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	40.000	40.000
Overført resultat .....	258.382	144.677
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>298.382</b>	<b>184.677</b>
Prioritetsgæld .....	1.057.074	1.122.613
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	235.871	226.799
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.292.945</b>	<b>1.349.412</b>
Kreditinstitutter.....	12.809	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	11.339	11.338
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	274.118	208.652
Selskabsskat.....	30.916	22.330
Anden gæld .....	163	27.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>329.345</b>	<b>269.736</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.622.290</b>	<b>1.619.148</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>1.920.672</b>	<b>1.803.825</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	144.677	86.893
Årets resultat .....	113.705	57.784
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>258.382</b>	<b>144.677</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>298.382</b>	<b>184.677</b>

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.714.010
Tilgang i årets løb .....	10.130
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	1.724.140
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-78.558
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-17.140
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-95.698
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>	<b>1.628.442</b>
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	40.000	0	40.000
Overført resultat .....	144.677	113.705	258.382
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>184.677</b>	<b>113.705</b>	<b>298.382</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 Bedsted Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Brian Kallesøe Bsted Laursen  
Direktør  
ID: a606f767-10db-4f3e-9695-7a243a802c0e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 12:49:31  
Underskrevet med MitID



## Brian Kallesøe Bedsted Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Brian Kallesøe Bsted Laursen  
Dirigent  
ID: a606f767-10db-4f3e-9695-7a243a802c0e  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 12:49:31  
Underskrevet med MitID



## Jacob Lindholm Jochumsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jacob Lindholm Jochumsen  
Direktør  
ID: b5c62ab2-1f05-461e-a054-ce713d46d867  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 13:21:37  
Underskrevet med MitID



## Bjarne Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bjarne Hansen  
Revisor  
ID: eaae4617-0fe7-4848-9c2e-8d4697c18454  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 07:24:46  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f9dfaePTzxr249968760

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).