



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FORSYTHIAVEJ APS**  
**HEGEDALSPARKEN 16, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. maj 2024

---

Per Nørgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Forsythiavej ApS Hegedalsparken 16 9500 Hobro
	CVR-nr.: 38 65 00 84 Stiftet: 18. maj 2017 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Kjeldbjerg Frederiksen Per Nørgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Forsythiavej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 14. maj 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Kjeldbjerg Frederiksen

\_\_\_\_\_  
Per Nørgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Forsythiavej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Forsythiavej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 14. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>672.544</b>	<b>609.652</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.399	-2.679
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		800.000	80.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.470.145</b>	<b>686.973</b>
Andre finansielle indtægter.....		12.988	5.456
Andre finansielle omkostninger.....		-85.489	-48.445
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.397.644</b>	<b>643.984</b>
Skat af årets resultat.....	2	-298.038	-142.666
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.099.606</b>	<b>501.318</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		750.000	0
Overført resultat.....		349.606	501.318
<b>I ALT</b> .....		<b>1.099.606</b>	<b>501.318</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		9.520.000	8.720.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.520.000</b>	<b>8.720.000</b>
Andre værdipapirer.....		10.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.530.000</b>	<b>8.720.000</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		757.747	444.823
Andre tilgodehavender.....		6.223	6.223
Periodeafgrænsningsposter.....		8.326	8.790
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>772.296</b>	<b>459.836</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>86.364</b>	<b>111.001</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>858.660</b>	<b>570.837</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.388.660</b>	<b>9.290.837</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		4.984.188	4.634.582
Forslag til udbytte.....		750.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.784.188</b>	<b>4.684.582</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.218.575	1.012.519
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.218.575</b>	<b>1.012.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.062.679	3.217.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.062.679</b>	<b>3.217.458</b>
Realkredit.....		164.981	207.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.000	9.000
Selskabsskat.....		59.982	64.764
Anden gæld.....		89.255	95.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>323.218</b>	<b>376.278</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.385.897</b>	<b>3.593.736</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.388.660</b>	<b>9.290.837</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	4.634.582	0	4.684.582
Forslag til resultatdisponering.....		349.606	750.000	1.099.606
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>4.984.188</b>	<b>750.000</b>	<b>5.784.188</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Andre personaleomkostninger.....	2.399	2.679	
	<b>2.399</b>	<b>2.679</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.982	82.764	
Regulering af udskudt skat.....	206.056	59.902	
	<b>298.038</b>	<b>142.666</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		5.710.637	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>5.710.637</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		3.009.363	
Årets værdireguleringer.....		800.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.809.363</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>9.520.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Dagligvarebutik	
Dagsværdi 31. december 2023.....		9.520.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		800.000	
Årets værdiregulering for erhvervsjendom			

Investeringsejendom indeholder dagligvarebutik i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 7,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 7,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

Normalindtjening er 738 kr.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
				Andre værdipapirer	
Tilgang .....				10.000	
Kostpris 31. december 2023.....				10.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>10.000</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.062.679	0	2.341.189	3.217.458	
	<b>3.062.679</b>	<b>0</b>	<b>2.341.189</b>	<b>3.217.458</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Der er ingen eventualforpligtelser.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.217 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.520 tkr.					

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Forsythiavej ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter garantibevis, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.