

**Astrup Bolig ApS**  
**Holkvej 5, 6900 Skjern**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 39 40 78 92**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2023.

---

**Brian Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

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

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Astrup Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 8. juni 2023

### Direktion

Brian Nielsen

### Bestyrelse

Ole Christensen  
formand

Jan Overgaard Sinkjær

Brian Nielsen

Casper Bak Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Astrup Bolig ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Astrup Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsåret 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Skjern, den 8. juni 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

**Kamilla Gadgaard Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne49147

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Astrup Bolig ApS<br>Holkvej 5<br>6900 Skjern   |
|                        | CVR-nr.: 39 40 78 92   |
|                        | Stiftet: 13. marts 2018  |
|                        | Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>5. regnskabsår                                  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Ole Christensen, formand<br>Jan Overgaard Sinkjær<br>Brian Nielsen<br>Casper Bak Nielsen |
| <b>Direktion</b>       | Brian Nielsen  |
| <b>Revision</b>        | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Østergade 40<br>6900 Skjern     |
| <b>Bankforbindelse</b> | Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i handel samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 226.885 kr. mod 189.688 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 87.812 kr. mod 58.861 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Astrup Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, bestående af lejeindtægter, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, mv.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 45 år    | 0-50 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 og for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>226.885</b> | <b>189.688</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -50.507        | -49.850        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>176.378</b> | <b>139.838</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -49.586        | -47.053        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>126.792</b> | <b>92.785</b>  |
| 1 Skat af årets resultat                          | -38.980        | -33.924        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>87.812</b>  | <b>58.861</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 87.812         | 58.861         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>87.812</b>  | <b>58.861</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |                         |                         |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| 2 Grunde og bygninger          | 4.446.085               | 4.430.932               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.446.085</u>        | <u>4.430.932</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>4.446.085</u></b> | <b><u>4.430.932</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                         |
| Periodeafgrænsningsposter      | 4.706                   | 0                       |
| Tilgodehavender i alt          | <u>4.706</u>            | <u>0</u>                |
| Likvide beholdninger           | 9.369                   | 86.655                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>14.075</u></b>    | <b><u>86.655</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>4.460.160</u></b> | <b><u>4.517.587</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 3                         | Virksomhedskapital                           | 200.000                 | 200.000                 |
|                           | Overført resultat                            | <u>343.211</u>          | <u>255.399</u>          |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>543.211</u></b>   | <b><u>455.399</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Ansvarlig lånekapital                        | 1.500.000               | 1.650.000               |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | <u>2.173.383</u>        | <u>2.208.671</u>        |
| 4                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>3.673.383</u>        | <u>3.858.671</u>        |
| 4                         | Kortfristet del af langfristet gæld          | 36.279                  | 39.104                  |
|                           | Selskabsskat                                 | 26.038                  | 21.924                  |
|                           | Anden gæld                                   | <u>181.249</u>          | <u>142.489</u>          |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>243.566</u>          | <u>203.517</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>3.916.949</u></b> | <b><u>4.062.188</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>4.460.160</u></b> | <b><u>4.517.587</u></b> |
| 5                         | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 200.000                               | 255.399                  | 455.399        |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                              | <u>87.812</u>            | <u>87.812</u>  |
|  | <u>200.000</u>                        | <u>343.211</u>           | <u>543.211</u> |

**Noter**

|  | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>               |                         |                         |
| Skat af årets resultat                         | 38.038                  | 33.924                  |
| Regulering af tidligere års skat               | <u>942</u>              | <u>0</u>                |
|  | <b><u>38.980</u></b>    | <b><u>33.924</u></b>    |
|  | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>       |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                  |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2022                        | 4.583.369               | 4.463.270               |
| Tilgang i årets løb                            | <u>65.660</u>           | <u>120.099</u>          |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>              | <b><u>4.649.029</u></b> | <b><u>4.583.369</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022           | -152.437                | -102.587                |
| Årets afskrivninger                            | <u>-50.507</u>          | <u>-49.850</u>          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b> | <b><u>-202.944</u></b>  | <b><u>-152.437</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b><u>4.446.085</u></b> | <b><u>4.430.932</u></b> |
|  | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>       |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                   |                         |                         |
| Virksomhedskapital 1. januar 2022              | <u>200.000</u>          | <u>200.000</u>          |
|  | <b><u>200.000</u></b>   | <b><u>200.000</u></b>   |

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke siden virksomhedens stiftelse været bevægelse på virksomhedskapitalen.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

|                                   | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2022</u> | <u>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</u> | <u>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2022</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital             | 1.500.000                        | 0  | 1.500.000                                  | 1.500.000                      |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | <u>2.209.662</u>                 | <u>36.279</u>  | <u>2.173.383</u>                           | <u>2.129.021</u>               |
|                                   | <u><b>3.709.662</b></u>          | <u><b>36.279</b></u>                                 | <u><b>3.673.383</b></u>                    | <u><b>3.629.021</b></u>        |

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.209 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.446 t.kr.