

**Aktieselskabet af 15. november 2018  
Kongstedvej 15  
4291 Ruds Vedby**

**CVR-nr: 39 88 73 71**

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

**(3. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Dirigent

HE Revision  
Registreret revisions-  
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.  
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10

he@he-revision.dk  
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

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

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Aktieselskabet af 15. november 2018.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 20. maj 2022

### **Direktion**

Troels Nyboe Andersen

### **Bestyrelse**

Anders Nyboe Andersen  
Formand

Julie Nyboe Andersen

Kathrine Dreyer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 15. november 2018

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet af 15. november 2018 for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **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.

Korsør, den 20. maj 2022

HE Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 29404992

Henrik Eriksen  
Registreret revisor  
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Aktieselskabet af 15. november 2018 Kongstedvej 15 4291 Ruds Vedby
	E-mail: hessel@vestnet.dk
	CVR-nr.: 39 88 73 71
	Stiftet: 20. september 2018
	Kommune: Kalundborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anders Nyboe Andersen, formand Julie Nyboe Andersen Kathrine Dreyer
<b>Direktion</b>	Troels Nyboe Andersen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup
<b>Revisor</b>	HE Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Strandvej 43, 1. th. 4220 Korsør

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje en erhvervsejendom beliggende i Storkøbenhavn.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Aktieselskabet af 15. november 2018 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansiel 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>496.570</b>	<b>682</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-180.580	-323
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>315.990</b>	<b>359</b>
Andre finansielle omkostninger	-139.345	-310
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>176.645</b>	<b>49</b>
Skat af årets resultat	-36.806	-11
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>139.839</b>	<b>38</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	139.839	38
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>139.839</b>	<b>38</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
 AKTIVER

	2021 kr.	2020 tkr.
1 Grunde og bygninger	11.724.895	11.558
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	161.863	150
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.886.758</b>	<b>11.708</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>11.886.758</b>	<b>11.708</b>
Andre tilgodehavender	0	34
Udskudt skatteaktiv	62.794	99
<b>Tilgodehavender</b>	<b>62.794</b>	<b>133</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.153</b>	<b>299</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>88.947</b>	<b>432</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>11.975.705</b>	<b>12.140</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021 kr.	2020 tkr.
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-214.949	-355
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>285.051</b>	<b>145</b>
Deposita	153.750	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.943.851	4.133
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.097.601</b>	<b>4.133</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	189.482	187
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.637	35
Anden gæld	42.853	0
Periodeafgrænsningsposter	0	372
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.340.081	7.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.593.053</b>	<b>7.862</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>11.690.654</b>	<b>11.995</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11.975.705</b>	<b>12.140</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 kr.	2020 tkr.
Virksomhedskapital primo	500.000	500
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Overført resultat, primo	-354.788	-393
Årets resultat	139.839	38
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-214.949</b>	<b>-355</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>285.051</b>	<b>145</b>

## NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	12.208.964	156.000
Tilgang i årets løb	330.468	29.162
	<u>12.539.432</u>	<u>185.162</u>
Kostpris 31. december 2021	12.539.432	185.162
Af-/nedskrivninger, primo	-651.015	-6.240
Årets af-/nedskrivninger	-163.522	-17.059
	<u>-814.537</u>	<u>-23.299</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-814.537	-23.299
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.724.895</u></b>	<b><u>161.863</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Deposita	0	153.750	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.320.000	4.133.333	189.482	3.156.908
	<u>4.320.000</u>	<u>4.287.083</u>	<u>189.482</u>	<u>3.156.908</u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der i selskabets ejendom, som er indregnet med kr. 11.724.895, tinglyst ejerpantebrev stort kr. 63.000.



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.

## Troels Nyboe Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-569160870032  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 12:33:46  
Underskrevet med NemID

## Julie Nyboe Andersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-590805389142  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 09:36:23  
Underskrevet med NemID

## Kathrine Dreyer

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-361559637643  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 14:12:08  
Underskrevet med NemID

## Anders Nyboe Andersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-270575960235  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 12:48:10  
Underskrevet med NemID

## Henrik Eriksen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1178479232534  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 11:17:31  
Underskrevet med NemID

## Julie Nyboe Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-590805389142  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 11:25:32  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 6fee02HxQhy247738681