

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

CVR-nummer: 39 88 73 71

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023**

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2024

Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Nygade 25B
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 23. maj 2024

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 med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet af 15. november 2018 for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har forsøgt at indhente dokumentation for de indberettede momsbeløb i form af udskrifter fra virksomhedens bogføring. Denne undersøgelse er et ufravigeligt krav ved udvidet gennemgang. Da virksomheden ikke har haft mulighed for at gemme udskrifter fra bogføringen for ét ud af to lovpligtige stikprøver, har det ikke været muligt for os at sammenholde begge de indberettede momsbeløb med bogføringen.

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 23. maj 2024

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik Lund Eriksen
Registreret revisor
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Aktieselskabet af 15. november 2018 Kongstedvej 15 4291 Ruds Vedby E-mail: troelsnyboeandersen@gmail.com CVR-nr.: 39 88 73 71 Stiftet: 20. september 2018 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Nyboe Andersen, formand Julie Nyboe Andersen Kathrine Dreyer
Direktion	Troels Nyboe Andersen
Pengeinstitut	Nordea Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup
Revisor	HE Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Nygade 25B 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 2023 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. 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 deklareres.

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 og revurderes årligt. 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.

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	592.354	457
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-185.340	-185
DRIFTSRESULTAT	407.014	272
Andre finansielle omkostninger	-133.451	-137
RESULTAT FØR SKAT	273.563	135
Skat af årets resultat	-60.184	-30
ÅRETS RESULTAT	213.379	105
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	213.379	105
DISPONERET I ALT	213.379	105

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
 AKTIVER

	2023 kr.	2022 tkr.
1 Grunde og bygninger	11.391.244	11.557
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	124.832	145
Materielle anlægsaktiver	11.516.076	11.702
ANLÆGSAKTIVER	11.516.076	11.702
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.349	21
Udskudt skatteaktiv	0	33
Tilgodehavender	26.349	54
Likvide beholdninger	450.427	362
OMSÆTNINGSAKTIVER	476.776	416
AKTIVER	11.992.852	12.118

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023 kr.	2022 tkr.
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	103.094	-110
EGENKAPITAL	603.094	390
Hensættelse til udskudt skat	26.910	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	26.910	0
Deposita	157.500	158
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.605.352	3.799
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.762.852	3.957
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	194.512	192
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.500	21
Anden gæld	98.368	100
Periodeafgrænsningsposter	0	45
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.286.616	7.413
Kortfristede gældsforpligtelser	7.599.996	7.771
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.362.848	11.728
PASSIVER	11.992.852	12.118
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 kr.	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	500.000	500
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500
Overført resultat, primo	-110.285	-215
Årets resultat	213.379	105
Overført resultat ultimo	103.094	-110
EGENKAPITAL	603.094	390

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	12.539.433	185.162
Kostpris 31. december 2023	12.539.433	185.162
Af-/nedskrivninger, primo	-981.363	-41.814
Årets af-/nedskrivninger	-166.826	-18.516
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-1.148.189	-60.330
Materielle anlægsaktiver i alt	11.391.244	124.832

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita	157.500	157.500	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.991.487	3.799.864	194.512	2.797.520
	4.148.987	3.957.364	194.512	2.797.520

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der i selskabets ejendom, som er indregnet med kr. 11.391.244, tinglyst ejerpantebrev stort kr. 63.000.

Troels Nyboe Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Troels Nyboe Andersen

Direktør

ID: a7d921e0-90cf-4345-b751-55e270747d2a

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 14:06:28

Underskrevet med MitID



Julie Nyboe Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Julie Nyboe Andersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 17dd4c19-94c3-490c-97dd-f772aa708037

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 12:57:41

Underskrevet med MitID



Kathrine Dreyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kathrine Dreyer

Bestyrelsesmedlem

ID: 13f44d62-1488-4cbc-9bcd-988bf6741a8b

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2024 kl.: 20:54:53

Underskrevet med MitID



Anders Nyboe Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Nyboe Andersen

Bestyrelsesformand

ID: c93ed18a-3acf-434c-bd04-bccba38e6d1e

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2024 kl.: 11:38:37

Underskrevet med MitID



Henrik Lund Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Lund Eriksen

Revisor

ID: e38578f7-c1e6-4293-bb1c-45c9500b9e68

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 08:10:37

Underskrevet med MitID



Troels Nyboe Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Troels Nyboe Andersen

Dirigent

ID: a7d921e0-90cf-4345-b751-55e270747d2a

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 08:26:44

Underskrevet med MitID

