

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

CVR-nummer: 39 88 73 71

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

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

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

Ledelsespåtegning	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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 4. maj 2023

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 Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet af 15. november 2018 for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 to ud af to lovpligtige stikprøver, har det ikke været muligt for os at sammenholde 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Oplysninger vedrørende ledelsesansvar

Ledelsen har ikke sørget for at etablere en bogføring i året, som er tilpasset arten og omfanget af selskabets aktiviteter, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Korsør, den 4. maj 2023

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992

Henrik 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 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 2022 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.

BALANCEN

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.

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.

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.

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 2022

	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	456.844	497
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-185.342	-180
DRIFTSRESULTAT	271.502	317
Andre finansielle omkostninger	-137.319	-140
RESULTAT FØR SKAT	134.183	177
Skat af årets resultat	-29.520	-37
ÅRETS RESULTAT	104.663	140
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	104.663	140
DISPONERET I ALT	104.663	140

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
1 Grunde og bygninger	11.558.070	11.724
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	143.346	164
Materielle anlægsaktiver	11.701.416	11.888
ANLÆGSAKTIVER	11.701.416	11.888
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.463	0
Udskudt skatteaktiv	33.274	63
Tilgodehavender	54.737	63
Likvide beholdninger	362.132	26
OMSÆTNINGSAKTIVER	416.869	89
AKTIVER	12.118.285	11.977

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-110.286	-215
EGENKAPITAL	389.714	285
Deposita	157.500	154
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.799.147	3.944
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.956.647	4.098
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	192.340	189
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.500	21
Anden gæld	100.177	44
Periodeafgrænsningsposter	45.425	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	7.413.482	7.340
Kortfristede gældsforpligtelser	7.771.924	7.594
GÆLDSFORPLIGTELSE	11.728.571	11.692
PASSIVER	12.118.285	11.977
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	500.000	500
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500
Overført resultat, primo	-214.949	-355
Årets resultat	104.663	140
Overført resultat ultimo	-110.286	-215
EGENKAPITAL	389.714	285

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	12.539.433	185.162
Kostpris 31. december 2022	12.539.433	185.162
Af-/nedskrivninger, primo	-814.537	-23.298
Årets af-/nedskrivninger	-166.826	-18.518
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-981.363	-41.816
Materielle anlægsaktiver i alt	11.558.070	143.346

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Deposita	153.750	157.500	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.133.333	3.991.487	192.340	2.952.697
	4.287.083	4.148.987	192.340	2.952.697

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der i selskabets ejendom, som er indregnet med kr. 11.558.070, 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: 04-05-2023 kl.: 12:57:55

Underskrevet med MitID



Kathrine Dreyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kathrine Dreyer

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 14:05:39

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: 09-05-2023 kl.: 14:25:20

Underskrevet med MitID



Anders Nyboe Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Nyboe Andersen

Bestyrelsesformand

ID: c93ed18a-3acf-434c-bd04-bccbba38e6d1e

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 14:07:07

Underskrevet med MitID



Henrik Eriksen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Eriksen

Revisor

ID: 1178479232534

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 14:38:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Nyboe Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Nyboe Andersen

Dirigent

ID: c93ed18a-3acf-434c-bd04-bccbba38e6d1e

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 19:51:50

Underskrevet med MitID

