



## Skivum Boligudlejning ApS

Skivumvej 93

9240 Nibe

CVR-nr. 40109110

## Årsrapport for 2022

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2023

---

Jimmy Rytter Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Skivum Boligudlejning 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skivum, den 28. juni 2023

### **Direktion**

Jimmy Rytter Olsen  
Direktør

**Skivum Boligudlejning ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Skivum Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Skivum Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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

Støvring, den 28. juni 2023

**nf plus revision godkendt revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 36031719

Niels Jørgen Villadsen

Partner, registreret revisor

mne17274

## Skivum Boligudlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skivum Boligudlejning ApS Skivumvej 93 9240 Nibe
Telefon	45 20255982
Mobil	45 20255982
E-mail	skivummureren@gmail.com
Hjemmeside	www.skivummureren.dk
CVR-nr.	40109110
Stiftelsesdato	19. december 2018
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Jimmy Rytter Olsen
<b>Revisor</b>	nf plus revision godkendt revisionsanpartsselskab Juelstrupparken 10A 9530 Støvring
Telefon	45 96868071
Mobil	45 40639827
E-mail	njv@nfplus.dk
Hjemmeside	www.nfplus.dk
CVR-nr.	36031719
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Hjallerup Hjallerup Centret 5 9320 Hjallerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i følge vedtægterne af have til formål at foretage køb og salg samt udlejning af udlejningsejendomme til beboelse samt formueforvaltning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 55.191, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.012.191, og en egenkapital på kr. 377.067.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Skivum Boligudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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

#### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5-40 år	0%

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

## 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

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>52.146</b>	<b>47.145</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.315	-16.440
<b>Driftsresultat</b>		<b>34.831</b>	<b>30.705</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		55.164	67.654
Finansielle omkostninger		-30.962	-30.203
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.033</b>	<b>68.156</b>
Skat af årets resultat		-3.842	-181
<b>Årets resultat</b>		<b>55.191</b>	<b>67.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		55.164	67.654
Overført resultat		27	321
<b>Resultatdisponering</b>		<b>55.191</b>	<b>67.975</b>

Skivum Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	597.182	614.497
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>597.182</b>	<b>614.497</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	405.722	350.558
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>405.722</b>	<b>350.558</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.002.904</b>	<b>965.055</b>
Tilgodehavende selskabsskat		9.287	12.638
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.287</b>	<b>12.638</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.287</b>	<b>12.638</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.012.191</b>	<b>977.693</b>

Skivum Boligudlejning ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>		<b>377.067</b>	<b>321.876</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	871
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>871</b>
Gæld til banker		440.767	457.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		137.321	137.033
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	11.720
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.636	15.035
Deposita		27.900	26.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>635.124</b>	<b>654.946</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>635.124</b>	<b>654.946</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.012.191</b>	<b>977.693</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		

## Skivum Boligudlejning ApS

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	58.050	213.826	321.876
Årets resultat		27		27
Årets opskrivning			55.164	55.164
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>58.077</b>	<b>268.990</b>	<b>377.067</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

## 2. Investeringsejendomme

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør for Himmerlandsvej 13, Vegger DKK 550.000 og Vester Skivumvej 9, Skivum DKK 380.000 = i alt DKK 930.000.

Kostpris primo	645.054	577.696
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	67.358
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>645.054</b>	<b>645.054</b>
Af- og nedskrivninger primo	-30.557	-14.117
Årets afskrivninger	-17.315	-16.440
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-47.872</b>	<b>-30.557</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>597.182</b>	<b>614.497</b>

## 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Vedrører cvr. nr. 37082449 Skivum Mureren ApS beliggende i Vesthimmerlands kommune.

Kostpris primo	136.732	136.732
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>136.732</b>	<b>136.732</b>
Opskrivninger primo	213.826	146.172
Årets resultat	55.164	67.654
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>268.990</b>	<b>213.826</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>405.722</b>	<b>350.558</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt 1 stk. ejerpantebrev på i alt t.DKK 436, der giver pant i ejendommen Vester Skivumvej 9, 9240 Nibe, der pr. statusdagen har en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 597. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.DKK 441.

## 6. Ejerskab

Selskabets reelle og legale ejere er Jimmy Rytter Olsen - 100% ejerskab og stemmeret.

## 7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af udlejningsejendomme til beboelse samt formueforvaltning og dermed beslægtet virksomhed.