

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Ved Skoven 35 ApS**

**Ved Skoven 35  
8541 Skødstrup**

**ÅRSRAPPORT  
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2/1 2023

---

Lars Laustsen Gleerup  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 41 31 19 16**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ved Skoven 35 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 2/1 2023

### Direktion

Lars Laustsen Gleerup

Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ved Skoven 35 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ved Skoven 35 ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 opstillingen 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.

Aarhus, den 2/1 2023

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ved Skoven 35 ApS Ved Skoven 35 8541 Skødstrup
	CVR-nr: 41 31 19 16 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Lars Laustsen Gleerup Klaus Thorkild Damgaard-Jensen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift udviser et positivt resultat, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ved Skoven 35 ApS for 2021/22 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af

## Anvendt regnskabspraksis

realkreditlån.

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2021/22	2020/21
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>589.396</b>	<b>-40.372</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-269.974	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>319.422</b>	<b>-40.372</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-56.855	0
Andre finansielle omkostninger	-245.501	-29.032
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>17.066</b>	<b>-69.404</b>
Skat af årets resultat	-3.754	6.477
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>13.312</b>	<b>-62.927</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	13.312	-62.927
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>13.312</b>	<b>-62.927</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
1 Investeringsejendomme	16.682.559	13.931.936
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.682.559</b>	<b>13.931.936</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>16.682.559</b>	<b>13.931.936</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.344
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	46.727
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	66.439	0
Andre tilgodehavender	38.897	432.570
Periodeafgrænsningsposter	38.154	6.613
<b>Tilgodehavender</b>	<b>143.490</b>	<b>501.254</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>667.922</b>	<b>209.524</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>811.412</b>	<b>710.778</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>17.493.971</b>	<b>14.642.714</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	400.000	40.000
Overkurs ved emission	6.240.000	0
Overført resultat	-49.615	-62.927
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.590.385</b>	<b>-22.927</b>
Hensættelse til udskudt skat	110.443	40.250
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>110.443</b>	<b>40.250</b>
Prioritetsgæld	8.233.716	0
Kreditinstitutter	0	6.093.462
Deposita	80.000	80.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.297.774	5.907.646
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	576.377	2.532.008
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.187.867</b>	<b>14.613.116</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	432.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.771	0
Anden gæld	156.205	2.275
Periodeafgrænsningsposter	0	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>605.276</b>	<b>12.275</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>10.793.143</b>	<b>14.625.391</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>17.493.971</b>	<b>14.642.714</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Kontant kapitaludvidelse	360.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>40.000</b>
Årets overkurs ved emission	6.240.000	0
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>6.240.000</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo	-62.927	0
Årets resultat	13.312	-62.927
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-49.615</b>	<b>-62.927</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.590.385</b>	<b>-22.927</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. oktober 2021	13.931.936
Årets tilgang	3.020.597
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>16.952.533</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-269.974
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b>-269.974</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>16.682.559</b>
	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	0	8.666.016	432.300	6.692.743
Kreditinstitutter	6.093.462	0	0	0
Deposita	80.000	80.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.907.646	1.297.774	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.532.008	576.377	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>14.613.116</b>	<b>10.620.167</b>	<b>432.300</b>	<b>6.692.743</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld hos DLR Kredit A/S er sikret ved realkreditpantebrev, stort 9.096.000 kr. i selskabets ejendom Ved Skoven 35, 8541 Skødstrup. Den bogførte værdi af selskabets ejendom udgør 16.682.559 kr. pr. 30. September 2022.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Laustsen Gleerup

### Direktør

På vegne af: Ved Skoven 35 ApS

Serienummer: ddef71c8-637f-45a9-b7c7-337fe34c8348

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-01-02 20:22:49 UTC



## Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

### Direktør

På vegne af: Ved Skoven 35 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-941389381060

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-01-04 16:13:37 UTC



## Johnny Skovgård Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-01-08 16:20:49 UTC



## Lars Laustsen Gleerup

### Dirigent

På vegne af: Ved Skoven 35 ApS

Serienummer: ddef71c8-637f-45a9-b7c7-337fe34c8348

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-01-10 19:08:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>