

**Ejendomsselskabet Vennelystvej 37-47 ApS**  
Skalhøje 38  
9240 Nibe

**CVR-nummer: 41 50 60 16**

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

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. juni 2022

Torben Valbjørn Skovgaard  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

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

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Vennelystvej 37-47 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 9. juni 2022

### **Direktion**

Torben Valbjørn Skovgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vennelystvej 37-47 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vennelystvej 37-47 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Nibe, den 9. juni 2022

**REVISION+** - cvr. nr.: 41 69 56 09  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vennelystvej 37-47 ApS Skalhøje 38 9240 Nibe
	CVR-nr.: 41 50 60 16
	Stiftet: 8. juli 2020
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Valbjørn Skovgaard
<b>Pengeinstitut</b>	Rønde Sparekasse
<b>Revisor</b>	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Skalhuse 5 9240 Nibe
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på kr. 69.373 efter skat og betegnes som mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin kapital men ledelsen forventer at kapitalen er reetableret enten via egen indtjening eller salg af ejendommen.

### **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 Ejendomsselskabet Vennelystvej 37-47 ApS for 2021 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.

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 bruttfortjeneste.

#### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, reduceret med driftsomkostninger på ejendommen og eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	8.500.000 kr.

Aktiver med en kostpris under 30.700 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 nettorealisationsværdi.

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**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>212.667</b>	<b>25.239-</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	32.928-	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>179.739</b>	<b>25.239-</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	67.401-	0
Andre finansielle omkostninger .....	199.266-	24.331-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>86.928-</b>	<b>49.570-</b>
1 Skat af årets resultat .....	17.555	10.480
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>69.373-</b>	<b>39.090-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	69.373-	39.090-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>69.373-</b>	<b>39.090-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	9.719.900	4.103.687
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>9.719.900</b>	<b>4.103.686</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.719.900</b>	<b>4.103.686</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	20.790	0
Andre tilgodehavender .....	0	7.378
Udskudt skatteaktiv .....	7.245	10.480
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>28.035</b>	<b>17.858</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>88.002</b>	<b>89.823</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>116.037</b>	<b>107.681</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>9.835.937</b>	<b>4.211.367</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat .....	108.463-	39.090-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>68.463-</b>	<b>910</b>
Kreditinstitutter .....	5.553.744	2.970.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.553.744</b>	<b>2.970.989</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	18.000	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.057.971	170.071
Anden gæld .....	222.400	50.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.052.285	1.011.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.350.656</b>	<b>1.239.468</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.904.400</b>	<b>4.210.457</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.835.937</b>	<b>4.211.367</b>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	39.090-	0
Årets resultat .....	69.373-	39.090-
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>108.463-</b>	<b>39.090-</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>68.463-</b>	<b>910</b>

NOTER

	2021	2020
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	17.555-	10.480-
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>17.555-</b>	<b>10.480-</b>

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.

## Torben Valbjørn Skovgaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-783830533207  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 16:17:27  
Underskrevet med NemID

## Torben Valbjørn Skovgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-783830533207  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 16:17:27  
Underskrevet med NemID

## Claus Gottlieb Skoda

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 40955601  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 16:20:40  
Underskrevet med NemID

## Rene Aagesen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-734788554420  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 16:34:20  
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).