



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET HUMLEHUSVÆNGET APS**

**TÅLFORVEJ 34, 8250 EGÅ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. februar 2023

---

Henning Gudnitz

**CVR-NR. 42 38 86 96**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger .....                                    | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse .....                                   | 10          |
| Noter.....   | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 12-13       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Humlehusvænget ApS<br>Tålførvej 34<br>8250 Egå            |
|                      | CVR-nr.: 42 38 86 96  |
|                      | Stiftet: 12. maj 2021   |
|                      | Kommune: Aarhus   |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                       |
| <b>Direktion</b>     | Sten Karl Boldreel<br>Henning Gudnitz                                       |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kystvejen 29<br>8000 Aarhus C |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken<br>Åboulevarden 11<br>8000 Aarhus C                           |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Humlehusvænget 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Sten Karl Boldreel

\_\_\_\_\_  
Henning Gudnitz

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Humlehusvænget ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Humlehusvænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 27. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er projektudvikling, Køb og salg af fast ejendom, samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed

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

Selskabet har pr. 31. december 2022 en egenkapital på -6.251 kr. og har dermed har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og dermed omfattet af selskabslovens regel om kapitaltab. Selskabskapitalen forventes reetableret via den fremtidige drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                 |      | <b>-18.155</b> | <b>-32.544</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -3.754         | -1.319         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>-21.909</b> | <b>-33.863</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 1    | 4.820          | 4.700          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-17.089</b> | <b>-29.163</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | -17.089        | -29.163        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-17.089</b> | <b>-29.163</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme.....                    |      | 239.903        | 172.097        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 2    | 239.903        | 172.097        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>239.903</b> | <b>172.097</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                   |      | 9.520          | 4.700          |
| Andre tilgodehavender.....                    |      | 1.376          | 0              |
| Tilgodehavender.....                          | 3    | 10.896         | 4.700          |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 501.950        | 608.746        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>512.846</b> | <b>613.446</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>752.749</b> | <b>785.543</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                |                |
| Selskabskapital.....                          |      | 40.000         | 40.000         |
| Overført resultat.....                        |      | -46.251        | -29.163        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>-6.251</b>  | <b>10.837</b>  |
| Deposita.....                                 |      | 750.000        | 750.000        |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 4    | 750.000        | 750.000        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 9.000          | 6.000          |
| Anden gæld.....                               |      | 0              | 18.706         |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 9.000          | 24.706         |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>               |      | <b>759.000</b> | <b>774.706</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>752.749</b> | <b>785.543</b> |
| Medarbejderforhold                            | 5    |                |                |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|---|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 40.000               | -29.162              | 10.838        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -17.089              | -17.089       |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>40.000</b>        | <b>-46.251</b>       | <b>-6.251</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.                  | Note                   |
|---|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                              | <b>1</b>               |
| Regulering af udskudt skat.....   | -4.820                   | -4.700                       |                        |
|   | <b>-4.820</b>            | <b>-4.700</b>                |                        |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                              | <br><b>2</b>           |
|   |                          | Investeringsejen<br>omme     |                        |
| Kostpris 1. januar 2022.....  |                          | 172.097                      |                        |
| Tilgang.....  |                          | 67.806                       |                        |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>  |                          | <b>239.903</b>               |                        |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>   |                          | <br><b>239.903</b>           |                        |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:  |                          |                              |                        |
|   |                          | Ejendomme under<br>opførelse |                        |
| Dagsværdi 31. december 2022.....  |                          | 239.903                      |                        |
| Investeringsejendommene er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi, dog er ejendommene under opførelse, derfor er årets anskaffelse af ejendomme og tilgange målt til kostpris. Selskabets ejendomme/grunde er målt til kostpris da projektet er under udvikling. Der forventes at skulle igangsættes opførelse i de kommende år. Grundene og ejendommene er beliggende i Skejby, Aarhus. |                          |                              |                        |
|   | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.                  |                        |
| <b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>   |                          |                              | <b>3</b>               |
| Udskudte skatteaktiver.....   | 9.520                    | 4.700                        |                        |
|   | <b>9.520</b>             | <b>4.700</b>                 |                        |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                              | <br><b>4</b>           |
|   | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år           | Restgæld<br>efter 5 år |
|   | 31/12 2021<br>gæld i alt |                              |                        |
| Deposita.....   | 750.000                  | 0                            | 750.000                |
|   | <b>750.000</b>           | <b>0</b>                     | <b>750.000</b>         |
|   |                          | 2022                         | 2021                   |
| <br><b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                              | <br><b>5</b>           |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  | 1                        | 1                            |                        |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Humlehusvænget ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Værdiforringelse 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.