



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kanalvej 1  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**APS SPKR NR. 1169**

**C/O THOMAS STORM NIELSEN, ØSTERBROGADE 73, 5600 FAABORG**

**ÅRSRAPPORT**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. januar 2023

---

Torben Storm Nielsen

**CVR-NR. 79 14 68 11**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | ApS SPKR NR. 1169<br>c/o Thomas Storm Nielsen<br>Østerbrogade 73<br>5600 Faaborg   |
|                  | CVR-nr.: 79 14 68 11<br>Stiftet: 20. september 1985<br>Kommune: Faaborg-Midtfyn<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Torben Storm Nielsen   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kanalvej 1<br>5600 Faaborg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ApS SPKR NR. 1169.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 23. januar 2023

Direktion:

---

Torben Storm Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i ApS SPKR NR. 1169*

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS SPKR NR. 1169 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

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

Faaborg, den 23. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **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>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>360.958</b> | <b>360.960</b> |
| Administrationsomkostninger.....           | 1    | -81.875        | -64.895        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>279.083</b> | <b>296.065</b> |
| Finansielle omkostninger.....              |      | -43.637        | -34.280        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>235.446</b> | <b>261.785</b> |
| Skat af årets resultat.....                | 2    | -52.009        | -58.671        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>183.437</b> | <b>203.114</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....   |      | 150.000        | 200.000        |
| Overført resultat.....                     |      | 33.437         | 3.114          |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>183.437</b> | <b>203.114</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                       | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....      |      | 4.252.998        | 4.298.000        |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3    | 4.252.998        | 4.298.000        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>     |      | <b>4.252.998</b> | <b>4.298.000</b> |
| Likvide beholdninger.....     |      | 339.601          | 335.165          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> |      | <b>339.601</b>   | <b>335.165</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>           |      | <b>4.592.599</b> | <b>4.633.165</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital.....                          |          | 800.000          | 800.000          |
| Overført resultat.....                        |          | 908.792          | 875.355          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....      |          | 150.000          | 200.000          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>1.858.792</b> | <b>1.875.355</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 730.282          | 740.183          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>730.282</b>   | <b>740.183</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 1.775.000        | 1.775.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>1.775.000</b> | <b>1.775.000</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 14.000           | 14.000           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |          | 6.337            | 5.454            |
| Selskabsskat.....                             |          | 9.688            | 24.474           |
| Anden gæld.....                               |          | 198.500          | 198.699          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>228.525</b>   | <b>242.627</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>2.003.525</b> | <b>2.017.627</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>4.592.599</b> | <b>4.633.165</b> |
| Eventualposter mv.                            | 5        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|---|----------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 800.000              | 875.355              | 200.000                                   | 1.875.355        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 33.437               | 150.000                                   | 183.437          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                      |                      |   |                  |
| Ordinært udbytte.....                     |                      |                      | -200.000                                  | -200.000         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>800.000</b>       | <b>908.792</b>       | <b>150.000</b>                            | <b>1.858.792</b> |

## NOTER

|   |                          |                    |                        | Note                     |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                    |                        |                          |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  | 1                        | 1                  |                        | 1                        |
| Der er ingen ansatte udover direktøren, der ikke modtager vederlag.   |                          |                    |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                    |                        |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 61.688                   | 67.474             |                        | 2                        |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....  | 222                      | 1.097              |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....   | -9.901                   | -9.900             |                        |                          |
|   | <b>52.009</b>            | <b>58.671</b>      |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                    |                        |                          |
|   |                          |                    | Grunde og bygninger    | 3                        |
| Kostpris 1. januar 2022.....  |                          | 1.535.778          |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>  |                          | <b>1.535.778</b>   |                        |                          |
| Opskrivninger 1. januar 2022.....   |                          | 3.714.300          |                        |                          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>   |                          | <b>3.714.300</b>   |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....   |                          | 952.078            |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....   |                          | 45.002             |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>   |                          | <b>997.080</b>     |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>   |                          | <b>4.252.998</b>   |                        |                          |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....  |                          | 0                  |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |
|   | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 1.775.000                | 0                  | 1.759.000              | 1.775.000                |
|   | <b>1.775.000</b>         | <b>0</b>           | <b>1.759.000</b>       | <b>1.775.000</b>         |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                    |                        |                          |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |
| Ingen   |                          |                    |                        |                          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                    |                        |                          |
| Realkreditpantebrev 1.775 t.kr. med pant i ejendommen Gammel kongevej 146 er stillet til sikkerhed overfor DLR Kredit.        |                          |                    |                        |                          |
| Ejerpantebrev 1.800 t.kr. med pant i ejendommen Gammel Kongevej 146 er stillet til sikkerhed overfor Sparekassen Sjælland-Fyn |                          |                    |                        |                          |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for ApS SPKR NR. 1169 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****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til vedligeholdelse, samt afskrivninger på produktionsanlæg.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til , kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger..

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

|                | Brugstid |
|----------------|----------|
| Bygninger..... | 50 år    |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### 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.

### 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 acontoskatte.

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 nominal værdi.