

**EJENDOMMEN HJØRRINGVEJ 158 APS**  
**GOLFSVINGET 4, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. februar 2023

---

Carsten Ove Jespersen

## 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     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                        | 9     |
| Noter.....                                                       | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendommen Hjørringvej 158 ApS<br>Golfsvinget 4<br>9900 Frederikshavn<br><br>CVR-nr.: 37 83 68 50<br>Stiftet: 21. juni 2016<br>Kommune: Frederikshavn<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Carsten Ove Jespersen                                                                                                                                                                          |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rimmens Alle 89<br>9900 Frederikshavn                                                                                                            |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Vestergade 21<br>9300 Sæby                                                                                                                                                   |
| <b>Advokat</b>       | HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab<br>Havnepladsen 7<br>9900 Frederikshavn                                                                                                                  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommen Hjørringvej 158 ApS.

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.

Frederikshavn, den 9. februar 2023

Direktion:

---

Carsten Ove Jespersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Hjørringvej 158 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Hjørringvej 158 ApS 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.

Frederikshavn, den 9. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Louise Troelstrup Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34109

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udlejning og drift 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>614.641</b> | <b>600.656</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -239.779       | -221.515       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>374.862</b> | <b>379.141</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 659.383        | 76             |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -122.922       | -104.917       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>911.323</b> | <b>274.300</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -203.028       | -60.329        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>708.295</b> | <b>213.971</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 708.295        | 213.971        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>708.295</b> | <b>213.971</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-----------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 8.761.174        | 8.915.357        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....  |          | 136.144          | 157.150          |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>8.897.318</b> | <b>9.072.507</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>8.897.318</b> | <b>9.072.507</b> |
| Likvide beholdninger.....                     |          | 0                | 111.573          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>0</b>         | <b>111.573</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>8.897.318</b> | <b>9.184.080</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                        |          | 3.261.235        | 2.552.940        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>3.386.235</b> | <b>2.677.940</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 882.687          | 879.599          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             |          | <b>882.687</b>   | <b>879.599</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 0                | 3.885.085        |
| Deposita.....                                 |          | 173.796          | 167.076          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>173.796</b>   | <b>4.052.161</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 0                | 210.787          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 3.136.853        | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 11.500           | 186.474          |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....           |          | 1.036.057        | 1.024.000        |
| Selskabsskat.....                             |          | 199.940          | 35.098           |
| Anden gæld.....                               |          | 70.250           | 48.406           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 0                | 69.615           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>4.454.600</b> | <b>1.574.380</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>4.628.396</b> | <b>5.626.541</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>8.897.318</b> | <b>9.184.080</b> |
| Eventualposter mv.                            | 5        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 7        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 125.000              | 2.552.940            | 2.677.940        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 708.295              | 708.295          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>125.000</b>       | <b>3.261.235</b>     | <b>3.386.235</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                      | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.                                   | Note                   |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                                |                          |                                               | <b>1</b>               |                          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....                                                                                                                                                                  | 36.057                   | 24.000                                        |                        |                          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                                                                                                                                                                               | 86.865                   | 80.917                                        |                        |                          |
|                                                                                                                                                                                                                      | <b>122.922</b>           | <b>104.917</b>                                |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                                        |                          |                                               | <b>2</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                                                                                                                                                  | 199.940                  | 35.098                                        |                        |                          |
| Regulering af udskudt skat.....                                                                                                                                                                                      | 3.088                    | 25.231                                        |                        |                          |
|                                                                                                                                                                                                                      | <b>203.028</b>           | <b>60.329</b>                                 |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                                      |                          |                                               | <b>3</b>               |                          |
|                                                                                                                                                                                                                      | Grunde og<br>bygninger   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2022.....                                                                                                                                                                                         | 9.744.673                | 210.060                                       |                        |                          |
| Tilgang.....                                                                                                                                                                                                         | 64.590                   | 0                                             |                        |                          |
| Kostpris 31. december 2022.....                                                                                                                                                                                      | <b>9.809.263</b>         | <b>210.060</b>                                |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....                                                                                                                                                                            | 829.316                  | 52.910                                        |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....                                                                                                                                                                                            | 218.773                  | 21.006                                        |                        |                          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....                                                                                                                                                                         | <b>1.048.089</b>         | <b>73.916</b>                                 |                        |                          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....                                                                                                                                                                         | <b>8.761.174</b>         | <b>136.144</b>                                |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                                               |                          |                                               | <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 |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                                                                                                                                                                                  | 0                        | 0                                             | 0                      | 4.095.872                |
| Deposita.....                                                                                                                                                                                                        | 173.796                  | 0                                             | 173.796                | 167.076                  |
|                                                                                                                                                                                                                      | <b>173.796</b>           | <b>0</b>                                      | <b>173.796</b>         | <b>4.262.948</b>         |
| <b>Eventualposter mv.</b>                                                                                                                                                                                            |                          |                                               |                        | <b>5</b>                 |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                                                                                                                                                                                    |                          |                                               |                        |                          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og det øvrige selskab i den sambe-<br>skattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde-<br>skatter såsom udbytteskat mv. |                          |                                               |                        |                          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ApS AF 5/12<br>2008, der er administrationsselskab for sambeskatningen.                                                                |                          |                                               |                        |                          |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |             | Note     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                                                                                                   |             |             | <b>6</b> |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på 5.000 tkr., der giver pant i erhvervsgrund og erhvervsbygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 af selskabets erhvervsgrund og erhvervsbygninger udgør 8.286 tkr. |             |             |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>2022</b> | <b>2021</b> |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |             |             | <b>7</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:                                                                                                                                                                                                                                       | 1           | 1           |          |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendommen Hjørringvej 158 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****Nettoomsætning**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                                              | Brugstid | Restværdi  |
|----------------------------------------------|----------|------------|
| Bygninger.....                               | 25 år    | 5.875 tkr. |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5-10 år  | 0 tkr.     |

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

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.