

## Jan Nødskou Udlejning ApS

Vestre Fjordvej 70A, 9000 Aalborg

CVR-nr. 31 18 96 91

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Jan Lundby Nødskou  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jan Nødskou Udlejning 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. juni 2023

### Direktion

Rasmus Brorson Luther  
direktør

Jan Lundby Nødskou  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Jan Nødskou Udlejning ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Jan Nødskou Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 30. juni 2023

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 06 57 97

Morten Nørgaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34171

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Jan Nødskou Udlejning ApS  
Vestre Fjordvej 70A  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31 18 96 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aalborg

**Direktion**

Rasmus Brorson Luther, direktør  
Jan Lundby Nødskou, direktør

**Revisor**

midt revision ApS  
Registreret revisionsvirksomhed  
Toldboden 3  
8800 Viborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 66.231, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.022.861.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jan Nødskou Udlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0-25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>202.253</b>	<b>313.037</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-72.936	-72.493
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>129.317</b>	<b>240.544</b>
Finansielle omkostninger		-43.499	-36.116
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.818</b>	<b>204.428</b>
Skat af årets resultat	1	-19.587	-45.346
<b>Årets resultat</b>		<b><u>66.231</u></b>	<b><u>159.082</u></b>
Overført resultat		66.231	159.082
		<b><u>66.231</u></b>	<b><u>159.082</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>4.667.850</u>	<u>4.718.676</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.667.850</b></u>	<u><b>4.718.676</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.667.850</b></u>	<u><b>4.718.676</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	63.591
Andre tilgodehavender		0	20.439
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>17.054</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>101.084</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>139.274</b></u>	<u><b>18.418</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>139.274</b></u>	<u><b>119.502</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.807.124</b></u></u>	<u><u><b>4.838.178</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.897.861</u>	<u>1.831.631</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.022.861</u></b>	<b><u>1.956.631</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>355.247</u>	<u>354.800</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>355.247</u></b>	<b><u>354.800</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.086.482</u>	<u>2.217.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.086.482</u></b>	<b><u>2.217.500</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	136.489	167.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.230	6.143
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		52.543	44.895
Selskabsskat		19.140	0
Anden gæld		<u>78.132</u>	<u>91.209</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>342.534</u></b>	<b><u>309.247</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.429.016</u></b>	<b><u>2.526.747</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>4.807.124</u></u></b>	<b><u><u>4.838.178</u></u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.831.630	1.956.630
Årets resultat	0	66.231	66.231
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.897.861</u></b>	<b><u>2.022.861</u></b>

## Noter

	2022	2021		
	kr.	kr.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	19.140	44.946		
Årets udskudte skat	447	400		
	<b>19.587</b>	<b>45.346</b>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger		
Kostpris 1. januar 2022		5.810.377		
Tilgang i årets løb		22.110		
Kostpris 31. december 2022		5.832.487		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		1.091.701		
Årets afskrivninger		72.936		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		1.164.637		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>4.667.850</b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.384.500	2.222.971	136.489	1.521.998
	<b>2.384.500</b>	<b>2.222.971</b>	<b>136.489</b>	<b>1.521.998</b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.245, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.668.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevet ligger til sikkerhed for bankgæld.

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.

## Jan Nødskou

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Lundby Nødskou

Direktør

ID: 642293c7-314d-44e2-b881-57f014f63601

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 18:03:25

Underskrevet med MitID



## Jan Nødskou

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Lundby Nødskou

Dirigent

ID: 642293c7-314d-44e2-b881-57f014f63601

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 18:03:25

Underskrevet med MitID



## Rasmus Luther

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Brorson Luther

Direktør

ID: 9b229733-4dea-4b2d-9cf9-05e0c7899dc1

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 16:40:08

Underskrevet med MitID



## Morten Nørgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Bjerrekær Nørgaard

Revisor

ID: e77b61be-d439-4b83-b035-e07378a7571f

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 19:37:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 766639zHqTQ250352211

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).