

## Ejendomsselskabet Cypressvej ApS

Cypressvej 44  
7400 Herning

CVR-nr. 39385392

### Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. marts 2023

---

Morten Lykke Brøndum  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Cypresvej 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. marts 2023

### Direktion

Morten Lykke Brøndum  
Direktør

Kenneth Secher Rømer  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Cypresvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Cypresvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Herning, den 17. marts 2023

### **ANKER HØST**

**registreret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Cypresvej ApS  
Cypresvej 44  
7400 Herning  
Telefon 73 70 92 96  
E-mail faktura@elwerk.dk  
CVR-nr. 39385392  
Stiftelsesdato 5. marts 2018  
Hjemsted Herning  
Regnskabsår 1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Direktion** Morten Lykke Brøndum  
Kenneth Secher Rømer

**Revisor** ANKER HØST  
registreret revisionsaktieselskab  
Østergade 12  
7400 Herning  
Telefon 97 12 13 77  
E-mail mail@ankerhost.dk  
Hjemmeside www.ankerhost.dk  
CVR-nr. 31626536

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt de anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 119.000 kr. efter skat.

Under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav 8,0 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 443.371, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 2.603.188, og en egenkapital på kr. 624.615.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Cypresvej ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Målingen af selskabets investeringsejendom er ændret fra kostprismetoden til dagsværdimetoden.

Denne ændring er gennemført for, at årsrapporten efter ændringen bedre giver et retvisende billede af selskabets aktiver (investeringsejendomme) og egenkapital.

I forbindelse med ændringen til dagsværdimetoden, gældende for selskabets investeringsejendom, så er den regnskabsmæssige værdi primo opskrevet med kr. 151.450. Dette beløb fremkommer ved, at de tidligere fortagne regnskabsmæssige afskrivninger er tilbageført - til gengæld er ejendommen herefter opskrevet i henhold til dagsværdimetoden.

Disse ændringer medfører derudover, at hensættelser til udskudt skat primo øges med kr 33.319 og at egenkapitalen primo er øget med kr. 118.131.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

#### Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter regnskabsposter vedrørende udlejning af fast ejendom, herunder lejeindtægter fratrukket ejendomsskatter, bygningsforsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration samt lokaler

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

## Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>258.359</b>	<b>167.937</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		386.990	233.475
<b>Driftsresultat</b>		<b>645.349</b>	<b>401.412</b>
Finansielle omkostninger		-76.929	-74.627
<b>Resultat før skat</b>		<b>568.420</b>	<b>326.785</b>
Skat af årets resultat	2	-125.049	-71.891
<b>Årets resultat</b>		<b>443.371</b>	<b>254.894</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		443.371	254.894
<b>Resultatdisponering</b>		<b>443.371</b>	<b>254.894</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022	2021
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	2.603.188	2.216.198
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.603.188</b>	<b>2.216.198</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.603.188</b>	<b>2.216.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>32.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>32.058</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.603.188</b>	<b>2.248.256</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022	2021
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		574.615	131.244
<b>Egenkapital</b>		<b>624.615</b>	<b>181.244</b>
Hensættelser til udskudt skat		139.305	38.016
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>139.305</b>	<b>38.016</b>
Gæld til kreditinstitutter		985.700	1.049.966
Gæld til banker		0	549.350
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>985.700</b>	<b>1.599.316</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.532	112.000
Gæld til banker		547.346	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.250	16.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		135.680	245.800
Selskabsskat		23.760	880
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		56.000	28.000
Deposita		0	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>853.568</b>	<b>429.680</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.839.268</b>	<b>2.028.996</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.603.188</b>	<b>2.248.256</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	13.113	63.113
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	118.131	118.131
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>131.244</b>	<b>181.244</b>
Årets resultat	0	443.371	443.371
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>574.615</b>	<b>624.615</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelse.

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	23.760	880
Regulering af udskudt skat	101.289	71.011
	<b>125.049</b>	<b>71.891</b>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	2.263.654	2.263.654
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.263.654</b>	<b>2.263.654</b>
Opskrivninger primo	-47.456	-280.931
Årets opskrivninger	386.990	233.475
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>339.534</b>	<b>-47.456</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.603.188</b>	<b>2.216.198</b>

Investeringsjendommen er beliggende i Herning og har et samlet grundareal på 2141 m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af investeringsjendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskontores med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien er beregnet ud fra ejendommens forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelse m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater. Der har ikke været tomgangsleje i år, hvorfor der ikke er reduceret i værdien på ejendommen herfor

Der er benyttet et afkastkrav på 8 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkrav, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 % vil det påvirke selskabes egenkapital i nedadgående retning med ca. kr. 119.000.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	985.700	66.532	719.572
	<b>985.700</b>	<b>66.532</b>	<b>719.572</b>

#### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Werk Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

2021/22

2020/21

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.082.391, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 2.603.188.

**7. Dagsværdi oplysninger**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, erhvervsjendom	2.603.188	386.990

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Lykke Brøndum

Direktør

Serienummer: d0b64c55-3120-4f2a-8600-b0bee1ffa746

IP: 185.229.xxx.xxx

2023-03-26 19:39:05 UTC



## Kenneth Secher Rømer

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-237542620068

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-03-27 07:03:26 UTC



## Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-03-27 07:04:12 UTC



## Morten Lykke Brøndum

Dirigent

Serienummer: d0b64c55-3120-4f2a-8600-b0bee1ffa746

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-03-27 07:42:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: CAE4A-4M1V0W-TPZK6-3M5IA-LEGS1-FUHBM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>