

## Nybyvej 11, Vipperød A/S

Kronprinsensvej 44,  
2000 Frederiksberg

CVR nr. 13 18 80 76

### Årsrapport 2021

**Godkendt på generalforsamlingen**  
den **31. maj** **2022**

---

Christian Fischer  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 8

Ledelsesberetning..... 9

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis..... 10

Resultatopgørelse..... 11

Balance ..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter ..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Nybyvej 11, Vipperød A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2022

Direktion

**Christian Fischer**

Bestyrelse

**Poul Juhl Fischer**  
Formand

**Christian Fischer**

**Lilli Fischer**

### Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Frederiksberg, den 31. maj 2022

Dirigent

**Christian Fischer**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Nybyvej 11, Vipperød A/S Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nybyvej 11, Vipperød A/S for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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.

Odense, den 31. maj 2022

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nybyvej 11, Vipperød A/S Kronprinsensvej 44, 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 13 18 80 76
	Stiftet: 6. juni 1989
	Kommune: 147 - Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Juhl Fischer Christian Fischer Lilli Fischer
<b>Direktion</b>	Christian Fischer
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken Cortex Park Vest 3 5230 Odense M
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Nybyvej 11, Vipperød A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til sædvanlig drift af den ubebyggede grund.

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grund måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grund afskrives ikke.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2021	2020
<b>BRUTTOTAB</b> .....	<b>-65.956</b>	<b>-146.131</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-65.956</b>	<b>-146.131</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	0	1.485
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-65.956</b>	<b>-144.646</b>
Beregnete skatter.....	14.510	31.822
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-51.446</b>	<b>-112.824</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-51.446	-112.824
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-51.446</b>	<b>-112.824</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	6.400.000	6.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	87.788
Selskabsskat .....	2.002	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.002</b>	<b>87.788</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.002</b>	<b>87.788</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.402.002</b>	<b>6.487.788</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	6.522.000	6.522.000
Overført resultat.....	-558.521	-507.075
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.963.479</b>	<b>6.014.925</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	419.781	407.528
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>419.781</b>	<b>407.528</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.742	0
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10.742</b>	<b>0</b>
Anden gæld.....	8.000	65.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.000</b>	<b>65.335</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>18.742</b>	<b>65.335</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.402.002</b>	<b>6.487.788</b>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	6.522.000	6.522.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>6.522.000</b>	<b>6.522.000</b>
Overført resultat, primo .....	-507.075	-394.251
Årets resultat.....	-51.446	-112.824
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>-558.521</b>	<b>-507.075</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.963.479</b>	<b>6.014.925</b>

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	10.742	0
	<u>10.742</u>	<u>0</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Fischer Ejendomme A/S, CVR nr. 36 70 43 22, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebreve, 6,0 mio. kr., med pant i selskabets faste ejendom i Vipperød er i selskabets besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen, den 31. december 2021, andrager 6,4 mio. kr.

31. maj 2022

KJ/SN/CC/1



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.

## Christian Fischer

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-907380172994  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 09:42:26  
Underskrevet med NemID

## Christian Fischer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-907380172994  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 09:42:26  
Underskrevet med NemID

## Poul Juhl Fischer

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-797596006865  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 09:30:55  
Underskrevet med NemID

## Lilli Fischer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-853890427024  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 10:45:07  
Underskrevet med NemID

## Klaus Johansen

Som Revisor NEM ID  
RID: 1077104994762  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 10:49:43  
Underskrevet med NemID

## Christian Fischer

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-907380172994  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 11:14:30  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 8d8669Suyzw247740877