



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NYHUS APS

**C/O SYDKYSTENS EJENDOMSADMINISTRATION APS,
GREVE MIDTBY CENTER 2A, 2670 GREVE**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. maj 2024

Kim Wrisberg Sang Hansen

CVR-NR. 21 21 16 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nyhus ApS c/o Sydkystens Ejendomsadministration ApS Greve Midtby Center 2A 2670 Greve
	CVR-nr.: 21 21 16 13 Stiftet: 17. december 1976 Kommune: Greve Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Maria Brigida Cuscona
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhvervscenter Taastrup Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup
Advokat	WINAdvokater Greve Midtby Center 2A 2670 Greve

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nyhus 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 7. maj 2024

Direktion:

Maria Brigida Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nyhus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

København, den 7. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom. Investerings-ejendommen er en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. For 2023 er ejendommen værdiansat ud fra et 1. års forrentningskrav på 1,75 %. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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	2023 kr.	2022 kr.
LEJEINDTÆGT		2.002.103	1.947.265
Andre driftsindtægter.....		19.140	19.760
Ejendommens driftsudgifter.....		-1.058.488	-927.720
Eksterne omkostninger.....		-284.634	-236.689
BRUTTORESULTAT		678.121	802.616
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.349.000	739.000
DRIFTSRESULTAT		2.027.121	1.541.616
Andre finansielle indtægter.....	1	80.985	33.744
Andre finansielle omkostninger.....	2	-223.908	-231.396
RESULTAT FØR SKAT		1.884.198	1.343.964
Skat af årets resultat.....	3	-414.504	-295.672
ÅRETS RESULTAT		1.469.694	1.048.292
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.469.694	1.048.292
I ALT		1.469.694	1.048.292

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendom.....		48.936.000	47.587.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	48.936.000	47.587.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.936.000	47.587.000
Tilgodehavende leje.....		4.969	2.360
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.563.073	1.033.534
Andre tilgodehavender.....		37.308	27.915
Tilgodehavende selskabsskat.....		67.980	0
Tilgodehavender.....		2.673.330	1.063.809
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	6.869	8.398
Værdipapirer og kapitalandele.....		6.869	8.398
Likvide beholdninger.....		1.271.676	2.224.972
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.951.875	3.297.179
AKTIVER.....		52.887.875	50.884.179

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		36.488.996	35.019.302
EGENKAPITAL.....		36.688.996	35.219.302
Hensættelse til udskudt skat.....		8.036.213	7.718.729
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.036.213	7.718.729
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.343.934	2.342.339
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		122.988	84.337
Deposita og forudbetalt leje.....		724.074	739.709
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.190.996	3.166.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		69.618	49.827
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.845.369	4.659.009
Anden gæld.....		56.683	70.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.971.670	4.779.763
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.162.666	7.946.148
PASSIVER.....		52.887.875	50.884.179
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	35.019.302	35.219.302
Forslag til resultatdisponering.....		1.469.694	1.469.694
Egenkapital 31. december 2023.....	200.000	36.488.996	36.688.996

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	79.539	33.534	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.446	210	
	80.985	33.744	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	186.360	179.193	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	37.548	52.203	
	223.908	231.396	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	97.020	0	
Regulering af udskudt skat.....	317.484	295.672	
	414.504	295.672	
Materielle anlægsaktiver			4
		Ejendom	
Kostpris 1. januar 2023.....		4.439.413	
Kostpris 31. december 2023.....		4.439.413	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		43.147.587	
Årets opskrivninger		1.349.000	
Opskrivninger 31. december 2023.....		44.496.587	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		48.936.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		48.936.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.349.000	

Dagsværdi for ejendom

Boligejendommen består af en udlejningsejendom på Frederiksberg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat 1. års afkastkrav.

Ejendommen har 2.590 kvm. bolig samt 44 kvm. kælderleje. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 813 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvm. på 796 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.283 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et 1. års afkast på 1,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 1,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme på Frederiksberg.

NOTER

					Note
Andre værdipapirer og kapitalandele					5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Obligationer	
Dagsværdi 31. december 2023.....				6.869	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				-358	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.343.934	0	2.342.339	2.342.339	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	122.988	0	122.988	84.337	
Deposita og forudbetalt leje.....	724.074	0	724.074	739.709	
	3.190.996	0	3.189.401	3.166.385	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, tkr. 2.344, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 48.936 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nyhus ApS for 2023 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.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter omfatter omkostninger, som ejendomsskatter, el, renovation, renholdelse og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.