

Nyboder Invest ApS

Holbækvej 21G, 4200 Slagelse

CVR-nr. 25 34 93 69

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023

Dirigent:

 Flemming Strøbæk
4200 Slagelse

Flemming Bertil Strøbæk

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nyboder Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. maj 2023

Direktion:


Flemming Strøbæk
4200 Slagelse
.....
Flemming Bertil Strøbæk

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Nyboder Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyboder Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Herning, den 22. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor
mne8217

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nyboder Invest ApS
Adresse, postnr., by	Holbækvej 21G, 4200 Slagelse
CVR-nr.	25 34 93 69
Stiftet	1. maj 2000
Hjemstedskommune	Slagelse
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Bertil Strøbæk
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og opførelse af fast ejendom, salg og/eller udlejning af institutionelt byggeri, ældreboliger og lignende, fortrinsvis i Region Sjælland. Selskabet kan, udover at foretage langsigtede investeringer, drive handel og service samt aktiviteter i tilknytning til den øvrige virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 2.514.379 kr. mod et overskud på 483.135 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 5.696.013 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	3.642.999	983.185
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-57.201	-58.895
	Andre driftsomkostninger	0	-39.314
	Resultat før finansielle poster	3.585.798	884.976
	Finansielle indtægter	8.866	0
	Finansielle omkostninger	-421.692	-265.121
	Resultat før skat	3.172.972	619.855
3	Skat af årets resultat	-658.593	-136.720
	Årets resultat	<u>2.514.379</u>	<u>483.135</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>2.514.379</u>	<u>483.135</u>
		<u>2.514.379</u>	<u>483.135</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	9.680.417	8.890.874
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	109.668	60.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.363.284	9.032.246
		<u>11.153.369</u>	<u>17.983.120</u>
5	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1	1
	Udskudte skatteaktiver	69.381	76.664
		<u>69.382</u>	<u>76.665</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>11.222.751</u>	<u>18.059.785</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.018.309	2.523.506
	Andre tilgodehavender	7.005.482	5.760.406
	Periodeafgrænsningsposter	6.401	0
		<u>10.030.192</u>	<u>8.283.912</u>
	Likvide beholdninger	1.484.407	56.836
	Kortfristede aktiver i alt	<u>11.514.599</u>	<u>8.340.748</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.737.350</u>	<u>26.400.533</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	3.696.013	1.181.634
	Egenkapital i alt	<u>5.696.013</u>	<u>3.181.634</u>
	Forpligtelser		
6	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.955.176	5.050.063
	Gæld til banker	0	6.004.615
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.000.000	3.000.000
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>6.955.176</u>	<u>14.054.678</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	296.339	349.284
	Modtagne forudbetalinger på igangværende arbejder	0	2.225.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.791.564	3.158.282
	Skyldig selskabsskat	637.310	145.252
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.083.281	2.993.281
	Anden gæld	4.277.667	293.122
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>10.086.161</u>	<u>9.164.221</u>
	Forpligtelser i alt	<u>17.041.337</u>	<u>23.218.899</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.737.350</u>	<u>26.400.533</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.573.499	2.698.499
Kapitalforhøjelse	1.875.000	-1.875.000	0
Overført via resultatdisponering	0	483.135	483.135
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	1.181.634	3.181.634
Overført via resultatdisponering	0	2.514.379	2.514.379
Egenkapital 31. december 2022	2.000.000	3.696.013	5.696.013

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyboder Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter fra huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af langfristede aktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide bankindestående.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021		
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	2.451.198	0		
Pensioner	21.394	0		
Andre omkostninger til social sikring	52.408	0		
Personaleomkostninger overført til aktiver	-2.525.000	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>0</u>		
3 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	651.310	153.252		
Årets regulering af udskudt skat	7.283	-16.532		
	<u>658.593</u>	<u>136.720</u>		
4 Materielle aktiver				
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2022	9.230.155	72.000	9.032.246	18.334.401
Tilgang i årets løb	2.067.977	85.410	17.932.270	20.085.657
Afgang i årets løb	-1.408.378	0	-25.501.482	-26.909.860
Overførsel fra andre poster	99.750	0	-99.750	0
Kostpris 31. december 2022	<u>9.989.504</u>	<u>157.410</u>	<u>1.363.284</u>	<u>11.510.198</u>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2022	339.281	12.000	0	351.281
Årets afskrivninger	21.459	35.742	0	57.201
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	-51.653	0	0	-51.653
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>309.087</u>	<u>47.742</u>	<u>0</u>	<u>356.829</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>9.680.417</u>	<u>109.668</u>	<u>1.363.284</u>	<u>11.153.369</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>			

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle aktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2022	<u>1</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>1</u></u>

6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.770 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.252 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 7.513 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank, er afgivet ejerpantebreve i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 8.976 t.kr.