

NYBODER INVEST ApS
Holbækvej 21G, 4200 Slagelse

CVR-nr. 25 34 93 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juli 2024

Flemming Bertil Strøbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NYBODER INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen den 18. juli 2024 beslutning om, at årsregnskabet for 2024 og frem over ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 18. juli 2024

Direktion

Flemming Bertil Strøbæk
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i NYBODER INVEST ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYBODER INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorerers 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 revisorerers 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1, hvor ledelsen har redegjort for selskabets likviditetmæssig problemstilling, hvilket indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan bibeholde deres nuværende kreditfaciliteter, og kan nedbringe aktiviteten markant ved frasalg af ejendomme løbende, som kan tilvejebringe den nødvendige likviditet. Vores påtegning er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2

Overtrædelse af bogføring, skatte og momslovgivningen

Selskabet har i et enkelt tilfælde i årets løb faktureret ydelser til ikke rette modtager, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Herning, den 18. juli 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Niels Jørgen Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne8217

Selskabsoplysninger

Selskabet	NYBODER INVEST ApS Holbækvej 21G 4200 Slagelse
	Telefon: 20150311
	CVR-nr.: 25 34 93 69
	Stiftet: 1. maj 2000
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Bertil Strøbæk, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Kapitalinteresse	VAB P/S, Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse og opførelse af fast ejendom, salg og/eller udlejning af institutionelt byggeri, ældreboliger og lignede, fortrinvis i region Sjælland. Selskabet kan, udover at foretage langsigtede investeringer, drive handel og service samt aktiviteter i tilknytning til den øvrige virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af igangværende rets- og voldgiftssager omkring tilgodehavende og ejerskab af kapitalinteresse, er der knyttet særlig usikkerhed til opgørelse af en eventuel tilbagebetaling af udlån. Der henvises til note 2 omkring usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.325.080 mod 3.642.999 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.686.611 mod 2.514.379 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årsregnskabet er væsentlig påvirket af rets- og voldgiftssager vedrørende selskabets kapitalinteresse. Selskabet har i indeværende år nedskrevet tilgodehavende hos kapitalinteressen til nul kr. på baggrund af usikkerhed vedrørende de igangværende rets- og voldgiftssager. Sagerne forventes afsluttet i løbet af 2024.

Selskabets likviditet ved salg af Pilegårdsparken (rækkehuse) er blevet overført af selskabets bank til indfrielse af lån i hovedaktionærens personlig virksomhed, uden at hovedaktionæren har godkendt denne disposition. Som følge af disse ikke godkendte overførelser, er selskabets likviditet væsentlig negativt påvirket heraf.

Selskabets fremtidige drift understøttes af hovedaktionæren personligt og der er afgivet personlig kaution for bankgælden til selskabets bankforbindelse.

Ledelse arbejder på at finde en ny bankforbindelse, som kan hjælpe med at omlægge lånene i selskabet, så der således kan opnås den nødvendige likviditet til at kunne forsætte driften.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ledelse er i forhandlinger omkring omfinansiering af selskabets ejendomme, således der kan tilvejebringes den nødvendige likviditet og løbende indfri selskabets forpligtelser. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NYBODER INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.325.080	3.642.999
3 Personaleomkostninger	-1.018.113	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-154.892	-57.201
Driftsresultat	152.075	3.585.798
Andre finansielle indtægter	36.892	8.866
Nedskrivning af finansielle aktiver	-3.573.044	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-355.238	-421.692
Resultat før skat	-3.739.315	3.172.972
5 Skat af årets resultat	52.704	-658.593
Årets resultat	-3.686.611	2.514.379
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.514.379
Disponeret fra overført resultat	-3.686.611	0
Disponeret i alt	-3.686.611	2.514.379

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	10.270.756	9.680.417
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	148.656	109.668
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>1.363.284</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.419.412</u>	<u>11.153.369</u>
9	Kapitalinteresser	<u>1</u>	<u>1</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1</u>	<u>1</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.419.413</u>	<u>11.153.370</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>201.105</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>201.105</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.938.962	3.018.309
	Udskudte skatteaktiver	122.085	69.381
	Tilgodehavende selskabsskat	38.000	0
	Andre tilgodehavender	1.009.208	7.005.482
	Periodeafgrænsningsposter	<u>49.102</u>	<u>6.401</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.157.357</u>	<u>10.099.573</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.484.407</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.358.462</u>	<u>11.583.980</u>
	Aktiver i alt	<u>17.777.875</u>	<u>22.737.350</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	9.402	3.696.013
	Egenkapital i alt	<u>2.009.402</u>	<u>5.696.013</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.010.744	3.955.176
	Deposita	92.400	128.400
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.833.188	3.000.000
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.936.332</u>	<u>7.083.576</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	228.202	296.339
	Gæld til pengeinstitutter	3.138.829	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.221.458	1.791.564
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	3.083.281
	Selskabsskat	0	637.310
	Anden gæld	2.243.652	4.149.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.832.141</u>	<u>9.957.761</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.768.473</u>	<u>17.041.337</u>
	Passiver i alt	<u>17.777.875</u>	<u>22.737.350</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	1.181.634	3.181.634
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.514.379	2.514.379
Egenkapital 1. januar 2023	2.000.000	3.696.013	5.696.013
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.686.611	-3.686.611
	<u>2.000.000</u>	<u>9.402</u>	<u>2.009.402</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Regnskabsåret har været negativt påvirket af rets- og voldgiftsager om tilgodehavende og ejerskab af kapitalinteresse.

Selskabet har i indeværende år nedskrevet tilgodehavende hos kapitalinteressen til nul kr. på baggrund af usikkerhed vedrørende de igangværende rets- og voldgiftsager. Sagerne forventes afsluttet i løbet af 2024.

Selskabet er i process med at nedbringe deres aktivitet markant og sælger løbende ud af deres ejendomme. Selskabets ledelse forventer at kunne bibeholde kreditfaciliteterne indtil nedbringelse af aktiviteterne er fuldført, og ledelsen vil understøtte driften løbende, således selskabet løbende kan indfri sine forpligtelser i 2024.

Baseret på overstående vurderer ledelsen at selskabets likviditet er tilstrækkelig til at kunne sikre selskabets fortsatte drift i 2024, hvorfor årsrapporten er aflagt efter going concern principper.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af igangværende rets- og voldgiftssager omkring udlån og ejerskab af kapitalinteresse, er der knyttet særlig usikkerhed til opgørelse af en eventuel tilbagebetaling af udlån. Sagen er berammet til efteråret 2024.

Det er ledelsen forventning at sagen vindes, men på baggrund af usikkerheden forbundet hertil, samt modpartens økonomiske formåen er det valgt at tilgodehavendet nedskrives til nul kr.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.238.048	2.451.198
Pensioner	20.637	21.394
Andre omkostninger til social sikring	64.428	52.408
Personaleomkostninger overført til aktiver	<u>-1.305.000</u>	<u>-2.525.000</u>
	<u>1.018.113</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>6</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>355.238</u>	<u>421.692</u>
	<u>355.238</u>	<u>421.692</u>

Noter

	2023	2022
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	651.310
Årets regulering af udskudt skat	-52.704	7.283
	-52.704	658.593
	31/12 2023	31/12 2022
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	9.989.504	9.230.155
Tilgang i årets løb	2.094.680	2.067.977
Afgang i årets løb	-1.488.404	-1.408.378
Overførsler	0	99.750
Kostpris 31. december 2023	10.595.780	9.989.504
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-309.087	-339.281
Årets afskrivninger	-68.980	-21.459
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	53.043	51.653
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-325.024	-309.087
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	10.270.756	9.680.417
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	157.410	72.000
Tilgang i årets løb	124.900	85.410
Kostpris 31. december 2023	282.310	157.410
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-47.742	-12.000
Årets afskrivninger	-85.912	-35.742
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-133.654	-47.742
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	148.656	109.668

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
8. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	1.363.284	9.032.246
Tilgang i årets løb	0	17.932.270
Afgang i årets løb	-1.363.284	-25.501.482
Overførsler	0	-99.750
Kostpris 31. december 2023	0	1.363.284
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	1.363.284

9. Kapitalinteresser

Kostpris 1. januar 2023	1	1
Kostpris 31. december 2023	1	1
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1	1

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VAB P/S, Taastrup	50 %	Oplyses ikke	0
		0	0

Nyboder Invest ApS har en igangværende rets- og voldgiftssag mod kapitalinteressen og samarbejdspartner. Sagen forventes afgjort i løbet af 2024. På baggrund af de igangværende rets- og voldgiftssager har erhvervsstyrelsen låst kapitalinteressen, og der er således ikke udarbejdet regnskab for kapitalinteressen siden 30.09.2020.

10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.216.446	205.702	3.010.744	2.113.000
Deposita	114.900	22.500	92.400	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.833.188	0	5.833.188	0
	9.164.534	228.202	8.936.332	2.113.000

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.233 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 6.270 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Møns bank, er afgivet ejerpantebreve i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 10.270 t.kr.

Selskabet har indgået change of control aftale med bankforbindelsen.

12. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet er part i en verserende retssag mod en kapitalinteresse. Sagen omhandler et udlån til modpart på 3,6 mio kr. om tvist af ejerforhold og partnerskab. Sagen forventes færdigbehandlet i 2024.

Selskabet har på baggrund af regnskabsmæssig nedskrivning af udlån til overstående modpart, et ikke afsat skatteaktiv på 786 t.kr. idet udfaldet af retssagen ikke er kendt på nuværende tidspunkt

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 45 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 29 måneder og en samlet restleasingydelse på 110 t.kr. Selskabet har en henvisningspligt på 50 t.kr. ved leasingkontrakt udløb.

Flemming Bertil Strøbæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bertil Strøbæk

Direktør

ID: 1883979e-193b-4809-889b-d6108359edb8

Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 13:49:50

Underskrevet med MitID



Niels Jørgen Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørgen Jørgensen

Revisor

ID: e2cde902-d885-497b-967c-4c3d17b27876

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 14:41:58

Underskrevet med MitID



Flemming Bertil Strøbæk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bertil Strøbæk

Dirigent

ID: 1883979e-193b-4809-889b-d6108359edb8

Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 14:59:23

Underskrevet med MitID

