

# Nyboder, Invest ApS

Holbækvej 21G, 4200 Slagelse

CVR-nr. 25 34 93 69

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2020

Dirigent:

  
**Flemming Strøbæk**  
4200 Slagelse

Flemming Bertil Strøbæk





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nyboder, Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. maj 2020

Direktion:

 **Flemming Strøbæk**  
4200 Slagelse

Flemming Bertil Strøbæk

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nyboder, Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyboder, Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 4. maj 2020

ERNST & YOUNG

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
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 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 2019 udviser et overskud på 173.660 kr. mod et overskud på 148.292 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 2.399.415 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	1.844.597	1.408.288
2	Personaleomkostninger	-1.185.536	-962.095
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-58.076	-35.947
	Resultat før finansielle poster	600.985	410.246
3	Finansielle omkostninger	-378.116	-219.807
	Resultat før skat	222.869	190.439
4	Skat af årets resultat	-49.209	-42.147
	Årets resultat	<u>173.660</u>	<u>148.292</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>173.660</u>	<u>148.292</u>
		<u>173.660</u>	<u>148.292</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	9.954.921	9.502.046
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.334	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.363.236	996.970
		<u>11.349.491</u>	<u>10.499.016</u>
6	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1	1
	Udskudte skatteaktiver	65.550	64.597
		<u>65.551</u>	<u>64.598</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>11.415.042</u>	<u>10.563.614</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.397.462	2.992.814
		<u>3.397.462</u>	<u>2.992.814</u>
	Likvide beholdninger	11.487	38.496
	Kortfristede aktiver i alt	<u>3.408.949</u>	<u>3.031.310</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.823.991</u>	<u>13.594.924</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.274.415	2.100.755
	Egenkapital i alt	<u>2.399.415</u>	<u>2.225.755</u>
7	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.658.147	6.774.459
	Anden gæld	3.019.010	0
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>9.677.157</u>	<u>6.774.459</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	397.362	381.817
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.622	0
	Skyldig selskabsskat	50.162	0
	Anden gæld	2.184.273	4.212.893
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>2.747.419</u>	<u>4.594.710</u>
	Forpligtelser i alt	<u>12.424.576</u>	<u>11.369.169</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.823.991</u>	<u>13.594.924</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.952.463	2.077.463
Overført via resultatdisponering	0	148.292	148.292
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.100.755	2.225.755
Overført via resultatdisponering	0	173.660	173.660
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>2.274.415</u>	<u>2.399.415</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyboder, Invest ApS for 2019 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 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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).

#### Bruttofortjeneste

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

#### 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

#### Finansielle omkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## 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 salgsomkostninger 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

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.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## 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 nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.		2019	2018		
2	Personaleomkostninger				
	Lønninger	1.185.536	898.477		
	Pensioner	0	40.526		
	Andre omkostninger til social sikring	0	23.092		
		<u>1.185.536</u>	<u>962.095</u>		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>		
3	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	180.000	0		
	Andre finansielle omkostninger	198.116	219.807		
		<u>378.116</u>	<u>219.807</u>		
4	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.162	0		
	Årets regulering af udskudt skat	-953	42.147		
		<u>49.209</u>	<u>42.147</u>		
5	Materielle aktiver				
kr.		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
	Kostpris 1. januar 2019	9.753.675	0	996.970	10.750.645
	Tilgang i årets løb	495.285	47.000	366.266	908.551
	Kostpris 31. december 2019	<u>10.248.960</u>	<u>47.000</u>	<u>1.363.236</u>	<u>11.659.196</u>
	Af- og nedskrivninger				
	1. januar 2019	251.629	0	0	251.629
	Årets afskrivninger	42.410	15.666	0	58.076
	Af- og nedskrivninger				
	31. december 2019	<u>294.039</u>	<u>15.666</u>	<u>0</u>	<u>309.705</u>
	Regnskabsmæssig værdi				
	31. december 2019	<u>9.954.921</u>	<u>31.334</u>	<u>1.363.236</u>	<u>11.349.491</u>
	Afskrives over	<u>50 år</u>			

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 6 Finansielle aktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	1
Kostpris 31. december 2019	1
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
VAB P/S	Taastrup	50,00 %	3.514.323	-3.578.119

## 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.103 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2019	2018
Leje- og leasingforpligtelser	665.645	0

Leje- og leasingforpligtelser omfatter operationelle leasingforpligtelse til driftmidler med i alt 666 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 33 måneder.

## 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.089 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger for nom 10.264 t.kr. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 11.318 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank, er afgivet ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt 11.318 t.kr.