

Nyboder Invest ApS

Holbækvej 21G, 4200 Slagelse

CVR-nr. 25 34 93 69

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022

Dirigent:



.....
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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nyboder Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 20. juni 2022
Direktion:



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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

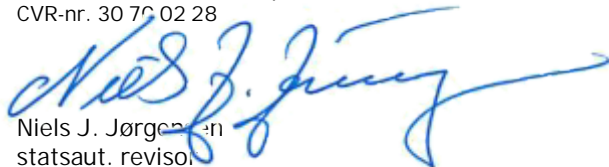
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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 20. juni 2022
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
Revisor	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 2021 udviser et overskud på 483.135 kr. mod et overskud på 299.084 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 3.181.634 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	983.185	1.411.496
2	Personaleomkostninger	0	-657.178
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-58.895	-55.097
	Andre driftsomkostninger	-39.314	0
	Resultat før finansielle poster	884.976	699.221
	Finansielle omkostninger	-265.121	-359.364
	Resultat før skat	619.855	339.857
3	Skat af årets resultat	-136.720	-40.773
	Årets resultat	<u>483.135</u>	<u>299.084</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>483.135</u>	<u>299.084</u>
		<u>483.135</u>	<u>299.084</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
4	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	8.890.874	8.564.547
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.000	134.982
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	9.032.246	2.535.808
		<u>17.983.120</u>	<u>11.235.337</u>
5	Finansielle aktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1	1
	Udskudte skatteaktiver	76.664	60.132
		<u>76.665</u>	<u>60.133</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>18.059.785</u>	<u>11.295.470</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	680.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.523.506	0
	Andre tilgodehavender	5.760.406	5.366.741
	Periodeafgrænsningsposter	0	44.158
		<u>8.283.912</u>	<u>6.090.899</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.836</u>	<u>7.000</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>8.340.748</u>	<u>6.097.899</u>
	AKTIVER I ALT	<u>26.400.533</u>	<u>17.393.369</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.000.000	125.000
	Overført resultat	1.181.634	2.573.499
	Egenkapital i alt	<u>3.181.634</u>	<u>2.698.499</u>
	Forpligtelser		
6	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.050.063	6.257.342
	Gæld til banker	6.004.615	1.502.620
	Anden gæld	3.000.000	3.000.000
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>14.054.678</u>	<u>10.759.962</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	349.284	399.699
	Modtagne forudbetalinger på igangværende arbejder	2.225.000	25.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.158.282	67.145
	Skyldig selskabsskat	145.252	35.355
	Anden gæld	3.286.403	3.407.709
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>9.164.221</u>	<u>3.934.908</u>
	Forpligtelser i alt	<u>23.218.899</u>	<u>14.694.870</u>
	PASSIVER I ALT	<u>26.400.533</u>	<u>17.393.369</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.274.415	2.399.415
Overført via resultatdisponering	0	299.084	299.084
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 31. december 2021	2.000.000	1.181.634	3.181.634

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyboder Invest ApS for 2021 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).

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

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab 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)

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.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2021	2020		
2	Personaleomkostninger				
	Lønninger	0	573.834		
	Pensioner	0	6.896		
	Andre omkostninger til social sikring	0	76.448		
		<u>0</u>	<u>657.178</u>		
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>2</u>		
3	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	153.252	35.355		
	Årets regulering af udskudt skat	-16.532	5.418		
		<u>136.720</u>	<u>40.773</u>		
4	Materielle aktiver				
kr.		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
	Kostpris 1. januar 2021	8.856.934	166.315	2.535.808	11.559.057
	Tilgang i årets løb	373.221	219.114	13.096.438	13.688.773
	Afgang i årets løb	0	-313.429	-6.600.000	-6.913.429
	Kostpris 31. december 2021	<u>9.230.155</u>	<u>72.000</u>	<u>9.032.246</u>	<u>18.334.401</u>
	Af- og nedskrivninger				
	1. januar 2021	292.387	31.333	0	323.720
	Årets afskrivninger	46.894	12.000	0	58.894
	Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-31.333	0	-31.333
	Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>339.281</u>	<u>12.000</u>	<u>0</u>	<u>351.281</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>8.890.874</u>	<u>60.000</u>	<u>9.032.246</u>	<u>17.983.120</u>
	Afskrives over	<u>50 år</u>			

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle aktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2021

Kostpris 31. december 2021

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021

Kapitalandele i
associerede
virksomheder

1

1

1

6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.653 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, 5.399 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger for nom 8.012 t.kr. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 8.891 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank, er afgivet ejerpantebreve på i alt 11.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 17.983 t.kr.