

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# Nybylund Real ApS

Hallingsgade 8, 2100 København Ø

CVR-nr. 26 57 91 04

## Årsrapport for 2022

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 12/6 2023.

---

Dirigent  
Mads Lund

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Nybylund Real ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 12. juni 2023

**Direktion**

Mads Lund

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Nybylund Real ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Nybylund Real ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 12. juni 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Bygninger afskrives lineært over 50 år til en scrapværdi på kr. 576.625.

Der nedskrives til genindvindingsværdien hvor denne er lavere end den bogførte værdi.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

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/andre driftsomkostninger .

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Varebeholdninger**

Aktiver bestemt for salg måles til den laveste værdi af aktivernes regnskabsmæssige værdi og dagsværdien fratrukket salgsomkostninger (nettosalgpris).

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttotab	-18.616	-801.867
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleomkostninger	0	0
2	Afskrivninger	-36.192	-36.192
	<b>Resultat før finansiering</b>	-54.808	-838.059
	Andre finansielle indtægter	23	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-26.080	-106.108
	Andre finansielle omkostninger	-1.383	-2.165
	<b>Resultat før skat</b>	-82.248	-946.332
3	Beregnete skatter	9.391	201.508
	<b>Årets resultat</b>	<u>-72.857</u>	<u>-744.824</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-72.857	-744.824
	Udbytte	0	0
		<u>-72.857</u>	<u>-744.824</u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Driftsmidler og inventar	3.700	11.100
Grunde og bygninger	<u>1.899.146</u>	<u>5.569.560</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.902.846</u>	<u>5.580.660</u>
Deposita	<u>2.700</u>	<u>5.400</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.700</u>	<u>5.400</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.905.546</u>	<u>5.586.060</u>
Aktiver bestemt for salg	<u>599.280</u>	<u>599.280</u>
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u>599.280</u>	<u>599.280</u>
3 Udskudt skatteaktiv	0	21.802
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	32.007	180.362
Andre tilgodehavender	<u>9.847</u>	<u>9.832</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>41.854</u>	<u>211.996</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>108.452</u>	<u>81.129</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>749.586</u>	<u>892.405</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>2.655.132</u></u>	<u><u>6.478.465</u></u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført til næste år	1.346.887	1.419.744
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.472.887</u>	<u>1.545.744</u>
3 Hensættelser til udskudt skat	<u>814</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>814</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.158.651	4.915.053
Anden gæld	<u>22.780</u>	<u>17.668</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.181.431</u>	<u>4.932.721</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.181.431</u>	<u>4.932.721</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>2.655.132</u>	<u>6.478.465</u>
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Driftsmidler og inventar	7.400	7.400
Grunde og bygninger	<u>28.792</u>	<u>28.792</u>
	<u>36.192</u>	<u>36.192</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-32.007	-180.362
Regulering af udskudt skat	<u>22.616</u>	<u>-21.146</u>
	<u>-9.391</u>	<u>-201.508</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>814</u>	<u>-21.802</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		
	<u>Finansielle</u>	<u>Materielle</u>
	<u>Deposita</u>	<u>Grunde og Driftsmidler bygninger og inventar</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	5.400	5.657.832 37.000
Tilgang	0	0 0
Afgang	<u>-2.700</u>	<u>-3.641.622</u> 0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>	<u>2.700</u>	<u>2.016.210</u> 37.000
Afskrivninger pr. 1/1 2022	0	88.272 25.900
Årets afskrivninger	0	28.792 7.400
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u> 0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>117.064</u> 33.300
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	0 0
Opskrivninger i året	0	0 0
Nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u> 0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>0</u>	<u>0</u> 0
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>2.700</u>	<u>1.899.146</u> 3.700

## **5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Nybylund Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mads Lund

Direktør

Serienummer: f2a6be61-9192-46c2-b696-d35421d9c03c

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-12 09:48:33 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-06-12 11:03:14 UTC



## Mads Lund

Dirigent

Serienummer: f2a6be61-9192-46c2-b696-d35421d9c03c

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-13 10:19:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: BOH05-QMPOV-VOV2F-T6BQP-T3QOA-S18WQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>