



NYBORGVEJ 26 ApS

**Labæk 13
4300 Holbæk**

CVR-nr. 34 72 66 71

Årsrapport for 2023

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2024

Erik Hjulmand
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NYBORGVEJ 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11. marts 2024

Direktion

Michael Hjulmand Jørgensen

Tony Norman Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i NYBORGVEJ 26 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for NYBORGVEJ 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Holbæk, den 11. marts 2024

Revida Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Carsten Hansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne395

Selskabsoplysninger

Selskabet

NYBORGVEJ 26 ApS
Labæk 13
4300 Holbæk

CVR-nr.: 34 72 66 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 30. oktober 2012

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

Direktion

Michael Hjulmand Jørgensen
Tony Norman Sørensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, drift, udlejning og administration af egne ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til 8,5% i 2023, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsfæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.908.958, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.289.077.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NYBORGVEJ 26 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenstående.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		72.977	45.439
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger		72.977	45.439
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.868.390	0
Resultat før finansielle poster		2.941.367	45.439
Finansielle indtægter		10	0
Finansielle omkostninger		-21.059	-21.116
Resultat før skat		2.920.318	24.323
Skat af årets resultat	2	-11.360	-5.404
Årets resultat		2.908.958	18.919
Foreslået udbytte		200.000	0
Overført resultat		2.708.958	18.919
		2.908.958	18.919

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.250.000	381.610
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.250.000</u>	<u>381.610</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.250.000</u>	<u>381.610</u>
Andre tilgodehavender		453.756	429.641
Selskabsskat		6.000	4.000
Tilgodehavender		<u>459.756</u>	<u>433.641</u>
Likvide beholdninger		<u>74.651</u>	<u>37.805</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>534.407</u>	<u>471.446</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.784.407</u></u>	<u><u>853.056</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.009.077	300.119
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital	4	<u>3.289.077</u>	<u>380.119</u>
Gæld til associerede virksomheder		420.000	420.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>420.000</u>	<u>420.000</u>
Selskabsskat		11.418	5.404
Anden gæld		63.912	47.533
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>75.330</u>	<u>52.937</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>495.330</u>	<u>472.937</u>
Passiver i alt		<u><u>3.784.407</u></u>	<u><u>853.056</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	300.119	0	380.119
Årets resultat	0	2.708.958	200.000	2.908.958
Egenkapital 31. december 2023	80.000	3.009.077	200.000	3.289.077

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>11.360</u>	<u>5.404</u>
	<u>11.360</u>	<u>5.404</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>381.610</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>381.610</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		0
Årets værdireguleringer		<u>2.868.390</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>2.868.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>3.250.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en individuelt fastsat diskonterings-sats og et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8% - 9%. Det kan opgøres til 8,5%.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Dagsværdien for ejendommene er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til 8,5% i 2023, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området. Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejeniveau samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,0	8,5	9,0
Dagsværdi	3.058.824	3.250.000	3.441.176
Ændring i dagsværdi	-191.176	0	191.176

4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Gæld til associerede virksomheder		
Efter 5 år	420.000	420.000
Langfristet del	420.000	420.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	420.000	420.000