

Nyboklit ApS

**Sørby Parkvej 21, Sørbymagle
4200 Slagelse**

CVR-nummer 40271023

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. april 2024

Bjørn Klit
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Nyboklit ApS
Sørby Parkvej 21, Sørbymagle
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 40271023
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Bjørn Klit
Dan Nybo Hansen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Nyboklit ApS.

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

Det er vor 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sørbymagle, 14. april 2024

Direktionen:

Bjørn Klit Dan Nybo Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Nyboklit ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyboklit ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 14. april 2024

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen i Slagelse har været i fuld drift hele regnskabsåret. Resultat af primære drift har givet et overskud på 378 TDKK mod -147 TDKK sidste år. I regnskabsåret er afkastkravet uændret, da det passer med markedet. Ejendommene er derfor dagsværdiset 10.250 TDKK, hvilket er samme niveau som sidste år.

Årets udvikling i primært resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	629.936	581
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-658
	Finansielle indtægter	380	0
	Finansielle omkostninger	-143.451	-147
	Resultat før skat	486.864	-224
	Skat af årets resultat	-107.918	77
	Årets resultat	378.946	-147
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	122.000	0
	Overført resultat	256.946	-147
	Resultatdisponering i alt	378.946	-147
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	10.250.000	10.250
	Materielle anlægsaktiver	10.250.000	10.250
	Anlægsaktiver i alt	10.250.000	10.250
	Andre tilgodehavender	0	483
	Tilgodehavender	0	483
	Likvide beholdninger	42.773	0
	Omsætningsaktiver i alt	42.773	483
	Aktiver i alt	10.292.773	10.733

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	3.276.391	3.019
	Foreslået udbytte	122.000	0
	Egenkapital i alt	3.448.391	3.069
	Hensættelser til udskudt skat	159.303	158
	Hensatte forpligtelser	159.303	158
4	Gæld til realkreditinstitutter	6.081.710	6.475
	Langfristede gældsforpligtelser	6.081.710	6.475
	Gæld til realkreditinstitutter	228.470	242
	Kreditinstitutter	0	162
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.990	207
	Selskabsskat	60.096	90
	Anden gæld	296.814	329
	Kortfristede gældsforpligtelser	603.369	1.030
	Gældsforpligtelser i alt	6.685.079	7.505
	Passiver i alt	10.292.773	10.733
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	3.019	0	3.069
Årets resultat	0	257	122	379
Egenkapital ultimo	50	3.276	122	3.448

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	-630
Tab salg af investeringsejendomme	0	-28
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	0	-658
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede mod sidste år 1.		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	9.210.316	9.830
Tilgang i årets løb	0	-109
Afgang i årets løb	0	-510
Kostpris 31. december	9.210.316	9.210
Dagsværdiregulering 1. januar	1.039.684	1.670
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	-630
Dagsværdireguleringer 31. december	1.039.684	1.040
Investeringsejendomme i alt	10.250.000	10.250
Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende på Lolland og 1 udlejningsejendom beliggende i Slagelse. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
	2023	2022
Årlig vedligehold pr. kvadratmeter	75/50	75/50
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i % Lolland	9,5/10,25	9,0/10,0
Afkastkrav i % Slagelse	6,25	6,0
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.152.957	5.486

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.310 TDKK, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.250 TDKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 225 TDKK, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 500 TDKK. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bank.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte

Anvendt regnskabspraksis

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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.”

Bjørn Klit

Direktionsmedlem

Serienummer: 5554a1fa-8423-4b9c-baf2-70b9557bdfae

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-17 11:32:40 UTC



Dan Nybo Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: 47eeee90-ea29-4842-82df-83b070b124fe

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-17 18:29:49 UTC



Jesper Risom

DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
29919801

Registreret revisor

Serienummer: dcb20d65-229d-4045-9cfe-df08a194534e

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-18 06:26:08 UTC



Bjørn Klit

Dirigent

Serienummer: 5554a1fa-8423-4b9c-baf2-70b9557bdfae

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-18 06:36:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: LH63I-J0JCF-E3HZW-E2IIV-F7I00-D5MXY

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**