

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Nybo & MKS ApS**

**Tornskadevej 1  
8210 Aarhus V**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08 / 05 2024

---

Simon Fogh Nybo  
Dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 41 44 17 98**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Nybo & MKS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 08 / 05 2024

### Direktion

Simon Fogh Nybo

Martin Kildebæk Søndergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nybo & MKS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nybo & MKS ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønede, den 08 / 05 2024

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Nybo & MKS ApS  
Tornskadevej 1  
8210 Aarhus V

CVR-nr: 41 44 17 98  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Simon Fogh Nybo  
Martin Kildebæk Søndergaard

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønde

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, ejendomsbyggeri og dermed beslægtede formål.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 16.572.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Nybo & MKS ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud,



## Anvendt regnskabspraksis

måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>200.751</b>	<b>171.993</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>200.751</b>	<b>171.993</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-30.000	-150.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>170.751</b>	<b>21.993</b>
Andre finansielle indtægter	27	0
Andre finansielle omkostninger	-148.771	-77.920
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>22.007</b>	<b>-55.927</b>
Skat af årets resultat	-5.435	11.997
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>16.572</b>	<b>-43.930</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	16.572	-43.930
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>16.572</b>	<b>-43.930</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
1 Grunde og bygninger	3.395.000	3.425.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.395.000</b>	<b>3.425.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.395.000</b>	<b>3.425.000</b>
Likvide beholdninger	91.265	83.998
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>91.265</b>	<b>83.998</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.486.265</b>	<b>3.508.998</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	273.481	256.909
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>313.481</b>	<b>296.909</b>
Hensættelse til udskudt skat	14.503	21.103
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>14.503</b>	<b>21.103</b>
Prioritetsgæld	1.893.091	1.930.284
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.205.596	1.158.394
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.098.687</b>	<b>3.088.678</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	41.239	46.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	4.042	17.017
Anden gæld	4.313	29.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>59.594</b>	<b>102.308</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.158.281</b>	<b>3.190.986</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.486.265</b>	<b>3.508.998</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	256.909	300.839
Årets resultat	16.572	-43.930
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>273.481</b>	<b>256.909</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>313.481</b>	<b>296.909</b>

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023	3.329.076
Årets tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>3.329.076</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	95.924
Afgang	-30.000
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>65.924</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>3.395.000</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31/12 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af forventningerne til kommende års resultater og ledelsens forventninger om at kunne opnå et afkast på 5,82%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 3.395 tkr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	5,57	5,82	6,07
Dagsværdi	3.547	3.395	3.255
Ændring i dagsværdi	+152	0	-140

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.976.555	1.934.330	41.239	1.747.733
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.158.394	1.205.596	0	0
	<b>3.134.949</b>	<b>3.139.926</b>	<b>41.239</b>	<b>1.747.733</b>

### 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendom			3.395.000	3.425.000
			<b>3.395.000</b>	<b>3.425.000</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendom			30.000	150.000
			<b>30.000</b>	<b>150.000</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hvor restgælden pr. 31. december udgør t.kr. 1.934 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.395.

# 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.”

## Martin Kildebæk Søndergaard

Direktør

På vegne af: Nybo & MKS ApS

Serienummer: 138b0d22-7728-409a-bb7b-3f9e353d7db0

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-05-08 13:35:01 UTC



## Simon Fogh Nybo

Direktør

Serienummer: 7f26feb9-684c-480d-8a6c-d19825f2f110

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-10 17:09:51 UTC



## René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-10 17:19:38 UTC



## Simon Fogh Nybo

Dirigent

Serienummer: 7f26feb9-684c-480d-8a6c-d19825f2f110

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-13 05:54:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: SEXJH5GVH-L8QED-7F58JBSLTY-DU170

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**