

Nybro ApS

Søndre Badevej 2C, 1. 5
4600 Køge
CVR-nr. 26 70 74 63

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2026

dirigent

Solveig Margrethe Lindvig Nielsen



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nybro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. marts 2026

Direktion

Solveig Margrethe Lindvig
Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Nybro ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nybro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Roskilde, den 11. marts 2026

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge
statsautoriseret revisor
mne32810

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nybro ApS
Søndre Badevej 2C, 1. 5
4600 Køge

CVR-nr.: 26707463

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Køge

Direktion

Solveig Margrethe Lindvig Nielsen

Revisor

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr.: 33088205
Algade 50, 1. th.
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybro ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift samt administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		388.410	234.782
Personaleomkostninger	2	<u>-303.034</u>	<u>-275.775</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		85.376	-40.993
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-30.617</u>	<u>-30.617</u>
Resultat før finansielle poster		54.759	-71.610
Finansielle indtægter		38	380
Finansielle omkostninger		<u>-20.155</u>	<u>-22.067</u>
Resultat før skat		34.642	-93.297
Skat af årets resultat	3	<u>-7.631</u>	<u>19.734</u>
Årets resultat		<u>27.011</u>	<u>-73.563</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>27.011</u>	<u>-73.563</u>
		<u>27.011</u>	<u>-73.563</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.071.570</u>	<u>3.102.187</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.071.570</u>	<u>3.102.187</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.071.570</u>	<u>3.102.187</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>136.822</u>	<u>106.947</u>
Tilgodehavender		<u>136.822</u>	<u>106.947</u>
Likvide beholdninger		<u>97.709</u>	<u>42.041</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>234.531</u>	<u>148.988</u>
Aktiver i alt		<u>3.306.101</u>	<u>3.251.175</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.035.733</u>	<u>2.008.722</u>
Egenkapital		<u>2.160.733</u>	<u>2.133.722</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>488.651</u>	<u>481.020</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>488.651</u>	<u>481.020</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>364.726</u>	<u>412.429</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>364.726</u>	<u>412.429</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	46.786	45.348
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		31.458	6.638
Anden gæld		64.361	30.596
Deposita		<u>149.386</u>	<u>141.422</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>291.991</u>	<u>224.004</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>656.717</u>	<u>636.433</u>
Passiver i alt		<u>3.306.101</u>	<u>3.251.175</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	300.000	273.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.034</u>	<u>2.775</u>
	<u>303.034</u>	<u>275.775</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>7.631</u>	<u>-19.734</u>
	<u>7.631</u>	<u>-19.734</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	177.582	231.037
Mellem 1 og 5 år	<u>187.144</u>	<u>181.392</u>
Langfristet del	364.726	412.429
Inden for et år	<u>46.786</u>	<u>45.348</u>
	<u>411.512</u>	<u>457.777</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lindvig Nielsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 412, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 3.072.