

Nytofte Ejendomme ApS

Værkstedsvej 5, 5500 Middelfart
CVR-nr. 42 31 68 73

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. februar 2025

Hans Henrik Christiansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nytofte Ejendomme ApS Værkstedsvej 5 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 42 31 68 73 Stiftet: 15. april 2021 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Henrik Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Havnegade 21 5500 Middelfart

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nytofte Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28. februar 2025

Direktion:

Hans Henrik Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Nytofte Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nytofte Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 28. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32056

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt udlejning af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		299.497	90
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-56.878	-18
Driftsresultat		242.619	72
Andre finansielle indtægter		539	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-215.768	-94
Resultat før skat		27.390	-22
Skat af årets resultat	2	-18.539	1
Årets resultat		8.851	-21
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.851	-21
I alt		8.851	-21

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger		4.615.265	4.629
Materielle anlægsaktiver	3	4.615.265	4.629
Anlægsaktiver		4.615.265	4.629
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		675	0
Andre tilgodehavender		21.729	102
Tilgodehavende selskabsskat		0	1
Tilgodehavender		22.404	103
Likvide beholdninger		90.556	22
Omsætningsaktiver		112.960	125
<hr/>			
Aktiver		4.728.225	4.754
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital		40.000	40
Overført resultat		1.066.646	358
Egenkapital		1.106.646	398
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.372.486	900
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.372.486	900
Gæld til realkreditinstitutter		76.699	18
Gæld til pengeinstitutter		0	2.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.605	715
Selskabsskat		18.539	0
Deposita		113.250	98
Kortfristede gældsforpligtelser		249.093	3.456
Gældsforpligtelser		3.621.579	4.356
<hr/>			
Passiver		4.728.225	4.754
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	357.795	397.795
Forslag til resultatdisponering		8.851	8.851
Transaktioner med ejere			
Tilskud		700.000	700.000
Egenkapital 31. december 2024	40.000	1.066.646	1.106.646

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.298	5
Finansielle omkostninger i øvrigt	201.470	89
	215.768	94

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	18.539	-1
	18.539	-1

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		4.667.350
Tilgang		43.034
Kostpris 31. december 2024		4.710.384
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		38.241
Årets afskrivninger		56.878
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		95.119
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		4.615.265

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.449.185	76.699	3.065.691	918.937
	3.449.185	76.699	3.065.691	918.937

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for NYTOFTE HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 925 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.317 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.583 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.298 tkr.

	2024	2023
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nytofte Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	60 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.