



**Nyborg Ejendom & Sport Invest ApS**

Skovvej 42

5800 Nyborg

CVR-nr.: 42758094

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2026

---

Daniel Stentebjerg Petersen  
Dirigent

  
INDEPENDENT MEMBER



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 .....	7
Balance pr. 31. december 2025 .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nyborg Ejendom & Sport Invest ApS Skovvej 42 5800 Nyborg  CVR-nr.: 42758094 Hjemsted: Nyborg Stiftelsesdato: 4. oktober 2021 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Morten Lykke, Formand Bjarne Spellerberg, Bestyrelsesmedlem Bo Dybdal Spellerberg, Bestyrelsesmedlem Thomas Frederick Medom Lauritsen, Bestyrelsesmedlem Daniel Stentebjerg Petersen, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Daniel Stentebjerg Petersen, Direktør
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Langelinie 79 5230 Odense M
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 13. februar 2026 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Nyborg Ejendom & Sport Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 6. februar 2026

### Direktion

Daniel Stentebjerg Petersen  
Direktør

**Bestyrelse**

Morten Lykke  
Formand

Bjarne Spellerberg  
Bestyrelsesmedlem

Bo Dybdal Spellerberg  
Bestyrelsesmedlem

Thomas Frederick Medom  
Lauritsen  
Bestyrelsesmedlem

Daniel Stentebjerg Petersen  
Bestyrelsesmedlem



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i Nyborg Ejendom & Sport Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyborg Ejendom & Sport Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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.

Odense , den 6. februar 2026

DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 82218912

**Jakob Bødker**  
Statsautoriseret revisor  
mne23279

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregning og måling**

Der er ikke forekommet usædvanlige forhold ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>1.413.818</u>	<u>1.123.042</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		1.413.818	1.123.042
Af- og nedskrivninger		<u>-341.065</u>	<u>-332.919</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.072.753	790.123
Andre finansielle indtægter	2	38.799	1.429
Finansielle omkostninger	3	<u>-717.990</u>	<u>-872.936</u>
<b>Resultat før skat</b>		393.562	-81.384
Skat af årets resultat	4	<u>-86.647</u>	<u>17.841</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>306.915</u>	<u>-63.543</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		2025 kr	2024 kr
Overført resultat		<u>306.915</u>	<u>-63.543</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<u>306.915</u>	<u>-63.543</u>

**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.466.814	16.416.890
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		61.882	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	5	<u>16.528.696</u>	<u>16.416.890</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		848.511	0
Udskudt skatteaktiv		69.906	156.553
Andre tilgodehavender		0	180.230
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>918.417</u>	<u>336.783</u>
Likvide beholdninger		497.431	861.264
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.415.848</u>	<u>1.198.047</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.944.544</u>	<u>17.614.937</u>

**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr	2024 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-431.376	-738.291
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-391.376</u>	<u>-698.291</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		8.618.010	9.097.651
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.941.063	8.017.283
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<u>17.559.073</u>	<u>17.114.934</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		399.000	300.000
Deposita		290.429	563.500
Anden gæld		87.418	334.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>776.847</u>	<u>1.198.294</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>18.335.920</u>	<u>18.313.228</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>17.944.544</u>	<u>17.614.937</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	40.000	-738.291	-698.291
Årets resultat	0	306.915	306.915
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>-431.376</b>	<b>-391.376</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 2. Andre finansielle indtægter

	2025	2024
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>38.799</u>	<u>0</u>
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.429</u>
<b>I alt</b>	<b><u>38.799</u></b>	<b><u>1.429</u></b>

### 3. Finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr	kr
Øvrige finansielle omkostninger	<u>717.990</u>	<u>872.936</u>
<b>I alt</b>	<b><u>717.990</u></b>	<b><u>872.936</u></b>

### 4. Skat af årets resultat

	2025	2024
	kr	kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>86.647</u>	<u>-17.841</u>
<b>I alt</b>	<b><u>86.647</u></b>	<b><u>-17.841</u></b>

## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger kr</b>
<b>Kostpris</b>	
Kostpris 1. januar 2025	16.985.626
Tilgang i årets løb	390.989
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>17.376.615</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	568.736
Årets afskrivninger	341.065
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>909.801</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>16.466.814</b>

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>2024 kr</b>	<b>2025 kr</b>	<b>Afdrag næste år kr</b>	<b>Restgæld efter 1 år og før 5 år kr</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr</b>
Gæld til realkreditinstituti	9.097.651	8.618.010	399.000	1.688.010	6.930.000
Selskabsdeltager og ledelse	8.017.283	8.941.063	0	8.941.063	0
<b>I alt</b>	<b>17.114.934</b>	<b>17.559.073</b>	<b>399.000</b>	<b>10.629.073</b>	<b>6.930.000</b>

### 7. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld, tkr. 9.017, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør tkr. 16.412.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt tkr. 199. Ejerpantebrevet er givet med fuldmagt til Fynske Bank.

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyborg Ejendom & Sport Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer 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.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

### Andre eksterne omkostninger

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

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter det udbytte, som virksomhederne har deklareret i regnskabsåret.

#### 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver 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 grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

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

#### 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettorealiseringsværdi.

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 "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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