

---

# Nykøbinghuse ApS

**CVR-nr.: 41668806**

Rådhusstræde 6B 1  
1466 København K

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2024**

---

**Oliver Grundahl**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Nykøbinghuse ApS  
Rådhusstræde 6B 1  
1466 København K

CVR-nr.: 41668806  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** STATSAUT. REV. P.B. MATTHIESEN ApS  
Vesterbrogade 93, st tv  
1620 København V  
DK Danmark  
CVR-nr.: 70697319  
P-enhed: 1010235339

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Nykøbinghuse ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 30/06/2024

## Direktion

Oliver Alexander Brennecke Grundahl

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nykøbinghuse ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nykøbinghuse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og note. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 til 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IES-BA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forbehold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, med mindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlige fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30/06/2024

STATSAUT. REV. P.B. MATTHIESEN ApS  
CVR-nr.: 70697319  
Preben Busk-Matthiasen, mne3109  
Statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i eje, købe, sælge og udvikle fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Overført overskud	kr. 10.197.695
Årets resultat	kr. 3.108.308
	kr. 13.303.003
Fordeles således:	
Udbytte til moderselskab	kr. 0
Overført til overført overskud	kr. 13.303.003
	kr. 13.303.003

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer at indtjeningen for det førstkommande år vil være tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter regnskabspraksis i regnskabslovens § 53,1.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Ivan Grundahl Holding ApS som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>4.061.258</b>	<b>11.335.681</b>
Personaleomkostninger		-797.803	-498.814
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-61.328	-61.328
Andre driftsomkostninger		-130.053	-112.395
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.072.074</b>	<b>10.663.144</b>
Andre finansielle indtægter		3.349.439	
Øvrige finansielle omkostninger		-3.313.205	
Andre finansielle omkostninger			-2.760.322
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.108.308</b>	<b>7.902.822</b>
Skat af årets resultat	1	0	-1.950.381
Andre skatter		0	
<b>Årets resultat</b>		<b>3.108.308</b>	<b>5.952.441</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.108.308	5.952.441
<b>I alt</b>		<b>3.108.308</b>	<b>5.952.441</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		1.103.899	1.165.227
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.103.899</b>	<b>1.165.227</b>
Grunde og bygninger		77.365.885	76.832.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>77.365.885</b>	<b>76.832.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>78.469.784</b>	<b>77.997.227</b>
Andre tilgodehavender		74.333	35.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>74.333</b>	<b>35.000</b>
Likvide beholdninger		88.877	5.273
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>163.210</b>	<b>40.273</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>78.632.994</b>	<b>78.037.500</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	40.000	40.000
Overført resultat		13.306.003	10.197.695
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.346.003</b>	<b>10.237.695</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.332.297	3.332.297
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.332.297</b>	<b>3.332.297</b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.549.865	50.539.834
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.404.829	13.927.674
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.954.694</b>	<b>64.467.508</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.954.694</b>	<b>64.467.508</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>78.632.994</b>	<b>78.037.500</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

<b>Skat af årets resultat</b>	
Forventet pålignet skat	<b>0</b>

### 2. Registreret kapital mv.

<b>Selskabskapital</b>	
Saldo pr. 01.01..2023	40.000
<b>Overført resultat</b>	
Saldo pr. 01.01.2023	10.197.695
Årets resultat	3.108.308
	<b>13.306.003</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.346.003</b>

Pr. 31.12.23 er der en samlet værdiregulering på 15.146.804 kr. på de 48 rækkehuse.  
I 2023 er der ikke værdireguleret.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1