

Nysted Boliginvest ApS
Herregårdsallé 3
8881 Thorsø

CVR-nr. 12899386

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. maj 2026

Torkild Rasmussen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Nysted Boliginvest ApS
Herregårdsallé 3
8881 Thorsø

CVR-nr.: 12899386

Stiftet: 17. februar 1989

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Torkild Rasmussen

Pengeinstitut: Sparekassen Kronjylland,
Bjerringbro
Torvegade 2
8850 Bjerringbro

Revisor: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
Lundvej 20
8800 Viborg
CVR nr.: 37135119

Ejerforhold: Torkild Rasmussen
Kapital ejer, over 5 %

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Nysted Boliginvest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 18. maj 2026

Direktion

Torkild Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAL

Til den daglige ledelse i Nysted Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nysted Boliginvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven 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.

Viborg, den 18. maj 2026

Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
CVR nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udleje ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Nysted Boliginvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

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

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

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

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, 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	180.559	144.263
1 Personaleomkostninger.....	<u>-60.000</u>	<u>0</u>
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	120.559	144.263
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>36.000</u>	<u>54.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	156.559	198.263
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-17.108</u>	<u>-17.461</u>
Resultat før skat	139.451	180.802
Skat af årets resultat.....	<u>-30.680</u>	<u>-39.776</u>
Årets resultat.....	<u>108.771</u>	<u>141.026</u>
Foreslået udbytte.....	0	10.000
Overført resultat.....	<u>108.771</u>	<u>131.026</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>108.771</u>	<u>141.026</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
2 Investeringsejendomme.....	<u>2.460.000</u>	<u>2.424.000</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>2.460.000</u>	<u>2.424.000</u>
Anlægsaktiver.....	<u>2.460.000</u>	<u>2.424.000</u>
Udskudt skatteaktiv.....	0	23.117
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>1.824</u>
Tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>24.941</u>
Likvide beholdninger.....	<u>387.546</u>	<u>267.826</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>387.546</u>	<u>292.767</u>
Aktiver.....	<u>2.847.546</u>	<u>2.716.767</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	2.336.988	2.228.217
Foreslået udbytte.....	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Egenkapital.....	<u>2.461.988</u>	<u>2.363.217</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>7.563</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtigelser	<u>7.563</u>	<u>0</u>
Deposita.....	<u>61.950</u>	<u>60.450</u>
3 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>61.950</u>	<u>60.450</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.750	18.600
Anden gæld.....	4.388	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>297.907</u>	<u>274.500</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>316.045</u>	<u>293.100</u>
Passiver.....	<u>2.847.546</u>	<u>2.716.767</u>
4 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
Lønninger.....	<u>60.000</u>	<u>0</u>
Personalemkostninger.....	<u>60.000</u>	<u>0</u>
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo.....	<u>2.333.883</u>	<u>2.333.883</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>2.333.883</u>	<u>2.333.883</u>
Opskrivning, primo.....	90.117	36.117
Opskrivninger.....	<u>36.000</u>	<u>54.000</u>
Opskrivninger, ultimo.....	<u>126.117</u>	<u>90.117</u>
Investeringsejendomme.....	<u>2.460.000</u>	<u>2.424.000</u>

Dagsværdi 31. december 2025, boliglejemål kr. 2.460.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 36.000

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme i Ulstrup. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 8%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser			
Deposita.....	<u>60.450</u>	<u>61.950</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>60.450</u>	<u>61.950</u>	<u>0</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualpligtelser.

Operationelle leasingforpligtelser og andre forpligtelser

Der foreligger ingen operationelle leasingforpligtelser eller andre forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Kronjylland, Bjerringbro er der stillet følgende sikkerheder:

Ingen.