





# Nybo Ejendomme ApS

Teglværksvej 20, 7100 Vejle

CVR-nr. 40 85 24 68

## Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Dirigent:

.....  
Mette Nybo Riis



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om virksomheden	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



**Nybo Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. april 2026

Direktion:

---

Mette Nybo Riis  
adm. direktør



**Nybo Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nybo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nybo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 27. april 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	Nybo Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Teglværksvej 20, 7100 Vejle
CVR-nr.	40 85 24 68
Stiftet	8. oktober 2019
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mette Nybo Riis, Adm. direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Innovations Allé 7, 7100 Vejle



**Ledelsesberetning**



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering og hermed forbundet virksomhed.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 13.302 kr. mod et overskud på 89.965 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 367.379 kr.



**Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste</b>	231.670	328.163
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-70.654	-62.243
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	161.016	265.920
	Finansielle indtægter	0	161
	Finansielle omkostninger	-177.483	-150.596
	<b>Resultat før skat</b>	-16.467	115.485
3	Skat af årets resultat	3.165	-25.520
	<b>Årets resultat</b>	<u>-13.302</u>	<u>89.965</u>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-13.302</u>	<u>89.965</u>
<u><u>-13.302</u></u>	<u><u>89.965</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>5.761.096</u>	<u>5.798.189</u>
		<u>5.761.096</u>	<u>5.798.189</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.761.096</u>	<u>5.798.189</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udsudte skatteaktiver	<u>59.706</u>	<u>44.162</u>
		<u>59.706</u>	<u>44.162</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>92.107</u>	<u>198.802</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>151.813</u>	<u>242.964</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.912.909</u>	<u>6.041.153</u>

<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	327.379	340.681
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>367.379</u>	<u>380.681</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.621.215	3.671.488
	<u>3.621.215</u>	<u>3.671.488</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	51.603	56.339
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.001	9.999
Skyldig selskabsskat	2.379	25.214
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.720.232	1.754.332
Anden gæld	140.100	143.100
	<u>1.924.315</u>	<u>1.988.984</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.545.530</u>	<u>5.660.472</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>5.912.909</u></u>	<u><u>6.041.153</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Nybo Ejendomme ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	250.716	290.716
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>89.965</u>	<u>89.965</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	40.000	340.681	380.681
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-13.302</u>	<u>-13.302</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>40.000</u>	<u>327.379</u>	<u>367.379</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybo Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning ved udlejning af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### **Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, m.v.

##### **Afskrivninger**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

##### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Selskabsskat**

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Antal ansatte**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.379	39.214
Årets regulering af udskudt skat	<u>-15.544</u>	<u>-13.694</u>
	<u><u>-3.165</u></u>	<u><u>25.520</u></u>

**Materielle anlægsaktiver**



kr.

Kostpris 1. januar 2025	6.024.256
Tilgange	<u>33.561</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>6.057.817</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	226.067
Afskrivninger	<u>70.654</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>296.721</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>5.761.096</u></u>



Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.486 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.



**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 3.979 t.kr., er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 5.839 t.kr.