

NYR MU4 ApS

Svanevej 22, 1.
2400 København NV

CVR-nr. 39484188

Årsrapport 2024/25

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 23. september 2025

Rasmus Storgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

NYR MU4 ApS
Svanevej 22, 1.
2400 København NV

CVR-nr.: 39484188

Direktion

Rasmus Wrang Storgaard

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med projekt- og ejendomsudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 2.084.035 mod DKK 1.578.059 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 32.837.835.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for NYR MU4 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 23. september 2025

I direktionen

Rasmus Wrang Storgaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i NYR MU4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYR MU4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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 udvidet 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 væsentlig 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.

Søborg, den 23. september 2025

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst
Statsautoriseret revisor
mne29383

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetilæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetilæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med NYR Holding A/S som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
Bruttofortjeneste		3.287.974	3.184.630
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	482.180
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-138.991	-138.991
Andre driftsomkostninger		0	-62.635
Resultat af primær drift		3.848.983	3.465.184
Finansielle indtægter	3	219.307	230
Finansielle omkostninger	4	-1.391.711	-1.439.523
Resultat før skat		2.676.579	2.025.891
Skat af årets resultat	5	-592.544	-447.832
Årets resultat		2.084.035	1.578.059

Resultatdisponering

	2024/25 DKK	2023/24 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	2.084.035	1.578.059
Årets resultat	2.084.035	1.578.059

Aktiver

	Note	30-06-2025	30-06-2024
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	7	62.000.000	61.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		227.849	366.840
Materielle anlægsaktiver	6,9	62.227.849	61.666.840
Anlægsaktiver		62.227.849	61.666.840
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.286
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.832.550	0
Andre tilgodehavender		53.597	723.187
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	0	11.555
Tilgodehavender		3.886.147	738.028
Omsætningsaktiver		3.886.147	738.028
Aktiver i alt		66.113.996	62.404.868

Passiver

	Note	30-06-2025	30-06-2024
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		32.787.835	30.703.800
Egenkapital		32.837.835	30.753.800
Hensættelser til udskudt skat	5	9.254.014	8.698.307
Hensatte forpligtelser		9.254.014	8.698.307
Gæld til realkreditinstitutter		16.510.245	17.139.429
Langfristede gældsforpligtelser	8	16.510.245	17.139.429
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		639.771	611.609
Gæld til kreditinstitutter		1.752.790	1.917.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.750	312.075
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	129.982
Skyldigt sambeskatningsbidrag	5	25.282	0
Anden gæld		4.704.451	2.544.954
Periodeafgrænsningsposter		302.858	296.920
Kortfristede gældsforpligtelser		7.511.902	5.813.332
Gældsforpligtelser		24.022.147	22.952.761
Passiver i alt		66.113.996	62.404.868
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2023	50.000	29.125.741	29.175.741
Overført via resultatdisponeringen		1.578.059	1.578.059
Egenkapital pr. 1. juli 2024	50.000	30.703.800	30.753.800
Overført via resultatdisponeringen		2.084.035	2.084.035
Egenkapital pr. 30. juni 2025	50.000	32.787.835	32.837.835

Noter

1. Personalemkostninger

	<u>2024/25</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, bortset fra selskabets direktør, der har været ulønnet.	

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	138.991	138.991
I alt	<u>138.991</u>	<u>138.991</u>

3. Finansielle indtægter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	182.502	0
Andre finansielle indtægter	36.805	230
I alt	<u>219.307</u>	<u>230</u>

4. Finansielle omkostninger

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	6.190
Øvrige finansielle omkostninger	1.391.711	1.433.333
I alt	<u>1.391.711</u>	<u>1.439.523</u>

Noter, fortsat

5. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resul- tat	2023/24
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2024	-11.555	8.698.307		
Skat af årets resultat	36.837	555.707	592.544	447.832
Skyldig pr. 30. juni 2025	25.282	9.254.014		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			592.544	447.832
Som er indregnet således i balancen:				
Hensatte forpligtelser		9.254.014		
Kortfristede gældsforpligtelser	25.282			
I alt	25.282	9.254.014		

6. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2023/24
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2024	26.677.539	808.879	27.486.418	23.364.798
Tilgang i året	0	0	0	4.121.620
Kostpris pr. 30. juni 2025	26.677.539	808.879	27.486.418	27.486.418
Opskrivninger pr. 1. juli 2024	34.766.248	0	34.766.248	34.284.068
Årets opskrivninger	700.000	0	700.000	482.180
Opskrivninger pr. 30. juni 2025	35.466.248	0	35.466.248	34.766.248
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2024	-143.787	-442.039	-585.826	-446.835
Årets afskrivninger		-138.991	-138.991	-138.991
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2025	-143.787	-581.030	-724.817	-585.826
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025	62.000.000	227.849	62.227.849	61.666.840

Noter, fortsat

7. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Værdiansættelsen er foretaget med anvendelse af DCF-metoden, hvor de fremtidige pengestrømme og en diskonteringsfaktor på 6% med 2% inflation er lagt til grund. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Diskonteringsfaktoren er fastlagt under udlejningsgrad, hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og forventninger til fremtidige lejeforhøjelser. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Vandværket - beliggende Rabarbervej 2, 2400 København NV:

Ejendommen indeholder conference- og selskabslokaler, restaurant & café samt mødefaciliteter og kontorhotel. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand.

		<u>Storkøbenhavn</u>
Nettolejeindtægter	DKK	3.688.815
Afkastkrav	I procent	6 %
Tomgang	I procent	0 %
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	700.000
Dagsværdi pr. 30-06-2025	DKK	62.000.000
Følsomhed, værdistigning ved 0,5%-point fald i afkastkrav		5.700.000
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav		-4.700.000

8. Langfristede forpligtelser

	<u>30-06-2025</u>	<u>30-06-2024</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	17.150.016	17.751.038
I alt	<u>17.150.016</u>	<u>17.751.038</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	639.771	611.609
I alt	<u>639.771</u>	<u>611.609</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	13.833.265	14.599.260
I alt	<u>13.833.265</u>	<u>14.599.260</u>

Noter, fortsat

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024/25	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut der pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 1.753.	2.000.000	62.000.000
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	18.540.000	62.000.000

10. Eventualforpligtelser

NYR MU4 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.