

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Nybo & MKS ApS

Tornskadevej 1, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 41 44 17 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2025.

Simon Fogh Nybo
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nybo & MKS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 20. juni 2025

Direktion

Martin Kildebæk Søndergaard
Direktør

Simon Fogh Nybo
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nybo & MKS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nybo & MKS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Rønne, den 20. juni 2025

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor
mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nybo & MKS ApS Tørnskadevej 1 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 41 44 17 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Kildebæk Søndergaard, Direktør Simon Fogh Nybo, Direktør
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybo & MKS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kredit risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	199.354	200.751
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.000	-30.000
Driftsresultat	208.354	170.751
Andre finansielle indtægter	136	27
Øvrige finansielle omkostninger	-154.129	-148.771
Resultat før skat	54.361	22.007
Skat af årets resultat	-12.334	-5.435
Årets resultat	42.027	16.572
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	42.027	16.572
Disponeret i alt	42.027	16.572

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.404.000	3.395.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.404.000	3.395.000
Anlægsaktiver i alt	3.404.000	3.395.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	26.000	0
Tilgodehavender i alt	26.000	0
Likvide beholdninger	118.112	91.265
Omsætningsaktiver i alt	144.112	91.265
Aktiver i alt	3.548.112	3.486.265

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	315.509	273.481
Egenkapital i alt	355.509	313.481
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	16.483	14.503
Hensatte forpligtelser i alt	16.483	14.503
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.852.007	1.893.091
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.254.468	1.205.596
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.106.475	3.098.687
4 Kortfristet del af langfristet gæld	41.239	41.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	2.362	4.042
Anden gæld	16.044	4.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	69.645	59.594
Gældsforpligtelser i alt	3.176.120	3.158.281
Passiver i alt	3.548.112	3.486.265

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	256.909	296.909
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.572	16.572
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	273.481	313.481
Årets overførte overskud eller underskud	0	42.028	42.028
	40.000	315.509	355.509

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, ejendomsbyggeri og dermed beslægtede formål.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2024	3.329.076	3.329.076
Kostpris 31. december 2024	3.329.076	3.329.076
Opskrivninger 1. januar 2024	65.924	95.924
Årets opskrivning	9.000	0
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-30.000
Opskrivninger 31. december 2024	74.924	65.924
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.404.000	3.395.000

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31/12 2024 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af forventningerne til kommende års resultater og ledelsens forventninger om at kunne opnå et afkast på 5,82%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 3.404 tkr.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
Afkastprocent	5,57	5,82	6,07
Dagsværdi	3.556	3.404	3.263
Ændring i dagsværdi	+152	0	-141

Selskabet er i dialog med kommune om nedrivelse af ejendom, og opførsel af en ny ejendom, hvor der skal være rækkehuse til udlejning.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.893.246	41.239	1.852.007	1.655.491
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.254.468	0	1.254.468	0
	3.147.714	41.239	3.106.475	1.655.491

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	3.404.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.893 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.404 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Fogh Nybo

Direktør

På vegne af: Simon Fogh Holding ApS

Serienummer: 7f26feb9-684c-480d-8a6c-d19825f2f110

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-20 12:26:32 UTC



Martin Kildebæk Søndergaard

Direktør

På vegne af: Nybo & MKS ApS

Serienummer: 138b0d22-7728-409a-bb7b-3f9e353d7db0

IP: 85.184.xxx.xxx

2025-06-21 08:39:48 UTC



René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-21 08:55:45 UTC



Simon Fogh Nybo

Dirigent

På vegne af: Simon Fogh Holding ApS

Serienummer: 7f26feb9-684c-480d-8a6c-d19825f2f110

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-21 09:51:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.