

nylejlighedinyborg.dk ApS

Østervoldgade 44, 5800 Nyborg

CVR-nr. 44 07 47 29

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024

Dirigent:

.....
Hans Henrik Kongsmark

Indhold

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for nylejlighedinyborg.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 24. juni 2024

Direktion:

.....
Hans Henrik Kongsmark
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i nylejlighedinyborg.dk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for nylejlighedinyborg.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Odense, den 24. juni 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Navn | nylejlighedinyborg.dk ApS |
| Adresse, postnr. by | Østervoldgade 44, 5800 Nyborg |
| CVR-nr. | 44 07 47 29 |
| Stiftet | 1. januar 2022 |
| Hjemstedskommune | Nyborg |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Hans Henrik Kongsmark, Direktør |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt boligudlejning.
Selskabet er etableret ved spaltning af 5800 Nyborg ApS pr. 1. januar 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 322.297 kr. mod et overskud på 310.826 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 4.997.903 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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. | 2023 | 2022 |
|------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 738.712 | 732.026 |
| | Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -147.767 | -142.931 |
| | Resultat før finansielle poster | 590.945 | 589.095 |
| | Finansielle omkostninger | -180.505 | -171.247 |
| | Resultat før skat | 410.440 | 417.848 |
| 3 | Skat af årets resultat | -88.143 | -107.022 |
| | Årets resultat | <u>322.297</u> | <u>310.826</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | <u>322.297</u> | <u>310.826</u> |
| | | <u>322.297</u> | <u>310.826</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 15.062.054 | 15.157.069 |
| | | <u>15.062.054</u> | <u>15.157.069</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>15.062.054</u> | <u>15.157.069</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 1.743 | 9.558 |
| | | <u>1.743</u> | <u>9.558</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>339.324</u> | <u>263.943</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>341.067</u> | <u>273.501</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>15.403.121</u> | <u>15.430.570</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | 4.957.903 | 4.635.606 |
| | Egenkapital i alt | <u>4.997.903</u> | <u>4.675.606</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 649.125 | 681.280 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>649.125</u> | <u>681.280</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 8.397.768 | 8.924.596 |
| | Deposita og forudbetalt husleje | 465.408 | 493.073 |
| | | <u>8.863.176</u> | <u>9.417.669</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 381.295 | 245.025 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 43.454 | 0 |
| | Skyldig selskabsskat | 21.052 | 90.013 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 99.246 | 0 |
| | Anden gæld | 347.870 | 320.977 |
| | | <u>892.917</u> | <u>656.015</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>9.756.093</u> | <u>10.073.684</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>15.403.121</u></u> | <u><u>15.430.570</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Tilgang af egenkapital ved spaltning virksomhed m.v. | 0 | 4.324.780 | 4.324.780 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 310.826 | 310.826 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 4.635.606 | 4.675.606 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 322.297 | 322.297 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 4.957.903 | 4.997.903 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for nylejlighedinyborg.dk ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

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, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter 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:

| | |
|---------------------|--------|
| Grunde og bygninger | 100 år |
| Forbedringer | 10 år |

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Kostprisen omfatter endvidere omkostninger til forbedringer af ejendomme afholdt efter ejendommens anskaffelse.

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.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 120.298 | 144.013 |
| Årets regulering af udskudt skat | -32.155 | -36.991 |
| | <u>88.143</u> | <u>107.022</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 15.300.000 |
| Tilgange | 52.752 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>15.352.752</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | 142.931 |
| Afskrivninger | 147.767 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>290.698</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u><u>15.062.054</u></u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.779.063 | 381.295 | 8.397.768 | 7.882.646 |
| Deposita og forudbetalt husleje | 465.408 | 0 | 465.408 | 0 |
| | <u>9.244.471</u> | <u>381.295</u> | <u>8.863.176</u> | <u>7.882.646</u> |

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med virksomheden Havly Ejendomme ApS og hæfter solidarisk med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. januar 2022 og frem til 24. marts 2023.

Selskabet er sambeskattet med virksomheden Badehotellet Holding ApS og hæfter solidarisk med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling fra den 24. marts 2023.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 8.779 t.kr., er der givet pant i ejendommene Sølystvej 14, Strandvejen 38, Gartnergade 18, Jernbanegade 7 og Mellemgade 23 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 15.062 t.kr.

Samlet lån til Nykredit vedr. byfornyelse udgør 1.395 t.kr., hvortil der modtages offentlig støtte svarende til 630 t.kr. Restgælden ekskl. offentlig støtte udgør i alt 764 t.kr.

Samlet lån til Realkredit Danmark vedr. byfornyelse udgør 883 t.kr., hvortil der modtages offentlig støtte svarende til 520 t.kr. Restgælden ekskl. offentlig støtte udgør i alt 363 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.”

Hans Henrik Kongsmark

Direktion

På vegne af: nylejlighedinyborgdk ApS

Serienummer: e1a6d4f7-a942-4d2d-b91e-14e4f323d5ee

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-25 08:25:52 UTC



Hans Henrik Kongsmark

Dirigent

På vegne af: nylejlighedinyborgdk ApS

Serienummer: e1a6d4f7-a942-4d2d-b91e-14e4f323d5ee

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-06-25 08:25:52 UTC



Karsten Bøgelund Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 254e8b5d-46e9-47a4-bc7a-d0d1c6a93d38

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-25 09:50:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: TH1LE-0E3SP-LMJAE-DH6E2-U00G-C8L7E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**