

## **Nylejlighedinyborg.dk ApS**

**Østervoldgade 44**

**5800 Nyborg**

**CVR-nummer 44074729**

### **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 19. juni 2025

---

Hans Henrik Kongsmark  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nylejlighedinyborg.dk ApS  
Østervoldgade 44  
5800 Nyborg

Hjemstedskommune: Nyborg  
CVR-nummer: 44074729  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Hans Henrik Kongsmark

### Revisor

Dansk Revision Nyborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Sølystvej 10a  
5800 Nyborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Nylejlighedinyborg.dk 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, 19. Juni 2025

**Direktionen:**

Hans Henrik Kongsmark

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nylejlighedinyborg.dk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nylejlighedinyborg.dk ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Nyborg, 19. juni 2025

### Dansk Revision Nyborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Karsten Bøgelund Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne18514

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt boligudlejning.

Selskabet er etableret ved spaltning af 5800 Nyborg ApS pr. 1. januar 2022.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>950.549</b>	<b>739</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-153.518	-148
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>797.031</b>	<b>591</b>
1	Finansielle indtægter	14.290	0
2	Finansielle omkostninger	-226.018	-181
	<b>Resultat før skat</b>	<b>585.303</b>	<b>410</b>
3	Skat af årets resultat	-97.682	-88
	<b>Årets resultat</b>	<b>487.621</b>	<b>322</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	487.621	322
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>487.621</b>	<b>322</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Udlejningsejendomme	14.961.658	15.062
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.961.658</b>	<b>15.062</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.961.658</b>	<b>15.062</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomheder	509.735	0
	Andre tilgodehavender	0	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>509.735</b>	<b>2</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.861</b>	<b>339</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>512.596</b>	<b>341</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.474.254</b>	<b>15.403</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	5.445.523	4.958
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.485.523</b>	<b>4.998</b>
	Hensættelser til udskudt skat	615.683	649
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>615.683</b>	<b>649</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	8.015.567	8.398
7	Modtagne forudbetalinger fra kunder	501.170	465
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.516.738</b>	<b>8.863</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	382.200	381
	Kreditinstitutter	214.821	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.137	56
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	157.124	99
	Selskabsskat	0	21
	Anden gæld	28	336
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>856.310</b>	<b>893</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.373.048</b>	<b>9.756</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.474.254</b>	<b>15.403</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	4.958	4.998
Årets resultat	0	488	488
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>5.446</b>	<b>5.486</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	14.290 0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>14.290 0</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Andre finansielle omkostninger	226.018 181
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>226.018 181</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	157.124 120
	Regulering af udskudt skat	-33.442 -32
	Regulering af tidl. års skat	-26.000 0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>97.682 88</b>
<b>4</b>	<b>Antal beskæftigede</b>	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
	Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.	
<b>5</b>	<b>Udlejningsejendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	15.352.751 15.300
	Tilgang i årets løb	53.123 53
	Kostpris 31. december	15.405.874 15.353
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-290.698 -143
	Årets af- og nedskrivninger	-153.518 -148
	Afskrivninger 31. december	-444.216 -291
	<b>Udlejningsejendomme i alt</b>	<b>14.961.658 15.062</b>

Noter	2024	2023	
	DKK	1.000 DKK	
<b>6</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
	Strandvejen 38	1.811.522	1.872
	Gartnergade 18	3.814.429	4.000
	Gartnergade 18 - heraf offentlig støtte	-496.513	-520
	Sølystvej 14	1.496.963	1.575
	Sølystvej 14 - heraf offentlig støtte	-601.641	-630
	Jernbanegade 7	1.583.334	1.644
	Mellemgade 23	789.674	839
	Overført til kortfristet gæld	-382.200	-381
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>8.015.567</b>	<b>8.398</b>
<b>7</b>	<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	501.170	465
	<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt</b>	<b>501.170</b>	<b>465</b>
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.412.653	7.883
<b>9</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	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.		
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter TDKK 8.398, 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 TDKK 14.962.		
	Samlet lån til Nykredit vedr. byfornyelse udgør TDKK 799, hvortil der modtages offentlig støtte svarende til TDKK 602. Restgælden ekskl. offentlig støtte udgør i alt TDKK 198.		
	Samlet lån til Realkredit Danmark vedr. byfornyelse udgør TDKK 813., hvortil der modtages offentlig støtte svarende til 497 t.kr. Restgælden ekskl. offentlig støtte udgør i alt 317.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

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

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger til udlejningsejendomme, andre eksterne omkostninger og til-lagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid
Grunde og bygninger	100 år
Forbedringer	10 år

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

## Anvendt regnskabspraksis

---

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# 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

### Direktør

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-06-20 06:53:53 UTC



## Karsten Bøgelund Pedersen

### DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 29919801

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 05834474-4600-4907-8cd7-609828e9c122

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-20 11:24:27 UTC



## Hans Henrik Kongsmark

### Dirigent

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-06-23 10:58:54 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.