

Nymarksparken ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 20 22 07

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2025

Jane Janet Sundstrøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nymarksparken 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. april 2025

Direktion

Keld Korshøj

Bestyrelse

Jane Janet Sundstrøm
formand

Keld Korshøj

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nymarksparken ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nymarksparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Herning, den 25. april 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nymarksparken ApS Thomas Koppels Gade 30, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 20 22 07 Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Jane Janet Sundstrøm, formand Keld Korshøj
Direktion	Keld Korshøj
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Jyske Bank, Åboulevarden 11, 8000 Aarhus C
Advokatforbindelse	DLA Pipers Denmark, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nymarksparken 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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansiel 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern ejendomsmægler til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. 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".

Investeringsejendomme 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 balance-dagens 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.

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.

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

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	502.469	508.841
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	800.000
Andre finansielle indtægter	8.176	10.591
Øvrige finansielle omkostninger	-149.835	-135.659
Resultat før skat	360.810	1.183.773
Skat af årets resultat	-79.155	-260.409
Årets resultat	281.655	923.364
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	281.655	923.364
Disponeret i alt	281.655	923.364

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	14.300.000	14.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.300.000	14.300.000
	Anlægsaktiver i alt	14.300.000	14.300.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	71.240	25.982
	Andre tilgodehavender	5.625	7.343
	Periodeafgrænsningsposter	8.316	16.075
	Tilgodehavender i alt	85.181	49.400
	Likvide beholdninger	673.256	388.216
	Omsætningsaktiver i alt	758.437	437.616
	Aktiver i alt	15.058.437	14.737.616

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	4.744.431	4.462.776
	Egenkapital i alt	4.844.431	4.562.776
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	581.936	581.541
	Hensatte forpligtelser i alt	581.936	581.541
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	4.830.266	5.107.955
3	Gæld til pengeinstitutter	1.381.048	1.436.048
4	Anden gæld	1.252.736	1.503.358
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.464.050	8.047.361
	Kortfristet del af langfristet gæld	584.000	526.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.295	220.058
	Anden gæld	1.438.725	799.880
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.168.020	1.545.938
	Gældsforpligtelser i alt	9.632.070	9.593.299
	Passiver i alt	15.058.437	14.737.616

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	3.539.412	1.000.000	4.639.412
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	923.364	0	923.364
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	4.462.776	0	4.562.776
Årets overførte overskud eller underskud	0	281.655	0	281.655
	100.000	4.744.431	0	4.844.431

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.460.000	11.460.000
Kostpris 31. december	11.460.000	11.460.000
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.840.000	2.040.000
Årets regulering til dagsværdi	0	800.000
Regulering til dagsværdi 31. december	2.840.000	2.840.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.300.000	14.300.000

Selskabets investeringsejendomme består af 5 boligejendomme på i alt 526 m² beliggende i Aarhus-området.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering foretaget af HOME.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	28-30.000	28-30.000

Da selskabets ejendomme er omfattet af reglerne om investeringsmoms, er der ved værdiansættelsen taget højde for diverse momsmæssige forhold.

	31/12 2024	31/12 2023
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.108.266	5.382.955
Heraf forfalder inden for 1 år	-278.000	-275.000
	4.830.266	5.107.955
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.685.000	3.976.000

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
3. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.436.048	1.436.048
Heraf forfalder inden for 1 år	-55.000	0
	1.381.048	1.436.048
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.103.000	1.199.000
4. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.503.736	1.754.358
Heraf forfalder inden for 1 år	-251.000	-251.000
	1.252.736	1.503.358
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	250.000	501.000
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december		14.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.383 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 14.300 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.436 t.kr. er der stillet ejerpantebrev nom. 25.000 t.kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Udover garantier knyttet til selskabets normale aktivitet er der herudover ingen eventualforpligtelser.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Keld Korshøj

Navn returneret af MitId: Keld Korshøj
Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 5ce2e23f-bc47-4e1a-96c6-9395f45d1b12
IP-adresse: 194.45.78.244:4622
Dato for underskrift: 25-04-2025 10:38:16 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jane Janet Sundstrøm

Navn returneret af MitId: Jane Janet Sundstrøm
Bestyrelsesformand
ID: 43aa5a77-21f4-427f-881b-819a3893db81
IP-adresse: 85.184.129.170:25345
Dato for underskrift: 27-04-2025 21:13:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Tommy H. Andersen

Navn returneret af MitId: Tommy Haubjerg Andersen
Revisor
ID: 2ee72b07-eb85-411e-a560-20db480d3dea
IP-adresse: 152.115.33.81:22452
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 28-04-2025 07:47:27 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jane Janet Sundstrøm

Navn returneret af MitId: Jane Janet Sundstrøm
Dirigent
ID: 43aa5a77-21f4-427f-881b-819a3893db81
IP-adresse: 93.167.194.150:44156
Dato for underskrift: 30-04-2025 12:08:57 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.