



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

NYBOLIG KOLDING A/S
VESTRE RINGGADE 2A, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. april 2023

Glenn Gadegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NYBOLIG KOLDING A/S Vestre Ringgade 2A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 80 40 44 Stiftet: 20. december 2006 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Glenn Gadegaard Liselotte Schultz Gadegaard, formand Søren Brink
Direktion	Glenn Gadegaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding
Advokat	Advokatfirmaet Skjøde Knudsen & Partnere Rendebanen 13 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for NYBOLIG KOLDING A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. april 2023

Direktion:

Glenn Gadegaard

Bestyrelse:

Glenn Gadegaard

Liselotte Schultz Gadegaard
Formand

Søren Brink

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i NYBOLIG KOLDING A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NYBOLIG KOLDING A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Haderslev, den 18. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 689 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	2	5.763.323	7.909.897
Personaleomkostninger.....	3	-4.934.906	-5.540.463
Af- og nedskrivninger.....		-11.442	-167.738
DRIFTSRESULTAT		816.975	2.201.696
Andre finansielle indtægter.....	4	124.770	107.935
Andre finansielle omkostninger.....	5	-46.243	-31.290
RESULTAT FØR SKAT		895.502	2.278.341
Skat af årets resultat.....	6	-206.305	-521.801
ÅRETS RESULTAT		689.197	1.756.540
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	1.800.000
Overført resultat.....		289.197	-43.460
I ALT		689.197	1.756.540

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	7.689
Indretning af lejede lokaler.....		999	4.752
Materielle anlægsaktiver.....	7	999	12.441
Andre værdipapirer.....		264.387	250.000
Finansielle anlægsaktiver.....	8	264.387	250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		265.386	262.441
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		366.980	273.321
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		846.204	1.019.518
Andre tilgodehavender.....		2.504.356	2.425.447
Periodeafgrænsningsposter.....		33.497	22.082
Tilgodehavender.....		3.751.037	3.740.368
Likvide beholdninger.....		630.566	1.219.150
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.381.603	4.959.518
AKTIVER.....		4.646.989	5.221.959

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		535.018	245.821
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	1.800.000
EGENKAPITAL.....		1.435.018	2.545.821
Hensættelse til udskudt skat.....		2.616	27.620
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.616	27.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		197.988	158.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		208.683	363.144
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.623.134	0
Selskabsskat.....		231.309	546.246
Anden gæld.....		948.241	1.580.390
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.209.355	2.648.518
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.209.355	2.648.518
PASSIVER.....		4.646.989	5.221.959
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	245.821	1.800.000	2.545.821
Forslag til resultatdisponering.....		289.197	400.000	689.197
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.800.000	-1.800.000
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	535.018	400.000	1.435.018

NOTER

			Note
Andre driftsindtægter			1
Andre driftsindtægter vedrører viderefakturering af udleje af udstillingslokaler som udgør 20.000 kr., lønrefusion som udgør 14.130 kr. og realisationsavance ved salg af driftsmidler som udgør 17.213 kr.			
Særlige poster			2
Andre driftsindtægter vedrører viderefakturering af udleje af udstillingslokaler som udgør 20.000 kr., lønrefusion som udgør 14.130 kr. og realisationsavance ved salg af driftsmidler som udgør 17.213 kr.			
	2022	2021	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			3
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	10	12	
Løn og gager.....	4.070.054	4.740.911	
Pensioner.....	455.551	432.971	
Andre omkostninger til social sikring.....	114.843	79.553	
Andre personaleomkostninger.....	294.458	287.028	
	4.934.906	5.540.463	
Andre finansielle indtægter			4
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	16.838	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	124.770	91.097	
	124.770	107.935	
Andre finansielle omkostninger			5
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	30.230	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.013	31.290	
	46.243	31.290	
Skat af årets resultat			6
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	231.309	546.246	
Regulering af udskudt skat.....	-25.004	-24.445	
	206.305	521.801	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			7
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2022.....	310.844	202.977	
Tilgang.....	228.787	0	
Afgang.....	-228.787	0	
Kostpris 31. december 2022.....	310.844	202.977	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	303.155	198.225	
Årets afskrivninger	7.689	3.753	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	310.844	201.978	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	999	
 Finansielle anlægsaktiver			 8
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2022.....		250.000	
Tilgang.....		14.387	
Kostpris 31. december 2022.....		264.387	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		264.387	
 Eventualposter mv.			 9
Eventualforpligtelser			
Opsigelsesperiode på indgående lejemål er 6 måneder, og den samlede forpligtelse udgør 145 tkr.			
Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 69 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 16 måneder og en samlet restleasingydelse på 92 tkr.			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for GGA HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 10
Der er af 3. mand stillet betalingsgarantigaranti for 600 tkr. for selskabets forpligtelser, herunder huslejeoplygninger.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NYBOLIG KOLDING A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salgsaftale der udløser salær er indgået. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	3-5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.