



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. april 2022

---

Glenn Gadegaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Glenn Gadegaard Liselotte Schultz Gadegaard, formand Søren Brink
<b>Direktion</b>	Glenn Gadegaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. april 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2. april 2022

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 1.757 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	2	<b>7.896.437</b>	<b>8.337.532</b>
Personaleomkostninger.....	3	-5.527.003	-5.446.305
Af- og nedskrivninger.....		-167.738	-88.028
Andre driftsomkostninger.....		0	-275.244
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.201.696</b>	<b>2.527.955</b>
Andre finansielle indtægter.....	4	107.935	119.993
Andre finansielle omkostninger.....		-31.290	-13.270
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.278.341</b>	<b>2.634.678</b>
Skat af årets resultat.....	5	-521.801	-588.223
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.756.540</b>	<b>2.046.455</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	2.000.000
Overført resultat.....		-43.460	46.455
<b>I ALT</b> .....		<b>1.756.540</b>	<b>2.046.455</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		7.689	620.633
Indretning af lejede lokaler.....		4.752	55.208
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>12.441</b>	<b>675.841</b>
Andre værdipapirer.....		250.000	250.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>262.441</b>	<b>925.841</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		273.321	694.797
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.019.518	0
Andre tilgodehavender.....		2.425.447	4.303.570
Periodeafgrænsningsposter.....		22.082	36.091
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.740.368</b>	<b>5.034.458</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.219.150</b>	<b>954.636</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.959.518</b>	<b>5.989.094</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.221.959</b>	<b>6.914.935</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		245.821	289.281
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.545.821</b>	<b>2.789.281</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		27.620	52.065
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>27.620</b>	<b>52.065</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		158.738	446.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		363.144	371.643
Selskabsskat.....		546.246	276.852
Anden gæld.....		1.580.390	2.978.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.648.518</b>	<b>4.073.589</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.648.518</b>	<b>4.073.589</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.221.959</b>	<b>6.914.935</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	289.281	2.000.000	2.789.281
Forslag til resultatdisponering.....		-43.460	1.800.000	1.756.540
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>245.821</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.545.821</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre driftsindtægter</b>			<b>1</b>
Andre driftsindtægter vedrører regulering af modtagne kompensationer, COVID-19, lønkompensation udgør 18.651 kr. Realisationsavance ved salg af driftsmidler udgør 1.926 kr.			
<b>Særlige poster</b>			<b>2</b>
Andre driftsindtægter vedrører regulering af modtagne kompensationer, COVID-19, lønkompensation udgør 18.651 kr. Realisationsavance ved salg af driftsmidler udgør 1.926 kr.			
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>3</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	12	12	
Løn og gager.....	4.727.451	4.991.955	
Pensioner.....	432.971	203.990	
Andre omkostninger til social sikring.....	79.553	64.389	
Andre personaleomkostninger.....	287.028	185.971	
	<b>5.527.003</b>	<b>5.446.305</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>4</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	16.838	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	91.097	119.993	
	<b>107.935</b>	<b>119.993</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	546.246	577.852	
Regulering af udskudt skat.....	-24.445	10.371	
	<b>521.801</b>	<b>588.223</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2021.....	930.416	202.977	
Tilgang.....	372.412	0	
Afgang.....	-991.984	0	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>310.844</b>	<b>202.977</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	309.783	147.769	
Tilbageførsel af nedskrivninger.....	-123.910	0	
Årets afskrivninger .....	117.282	50.456	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>303.155</b>	<b>198.225</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>7.689</b>	<b>4.752</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>7</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....		250.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>250.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>250.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
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 30 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 42 måneder og en samlet restleasingydelse på 155 tkr.			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
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 administrationselskab for sambeskatningen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>9</b>
Der er af 3. mand stillet betalingsgarantigaranti for 600 tkr. for selskabets forpligtelser, herunder huslejepligtelser.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NYBOLIG KOLDING A/S for 2021 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %

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 nominal 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.