

**Nybolig Johansen og Sandbeck A/S**

**Øresundsvej 94**

**2300 København S**

**CVR-nr. 33 59 14 70**

**Årsrapport for 2022**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. marts 2023

---

Martin Skovbæk Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nybolig Johansen og Sandbeck 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 og 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.

København, den 21. marts 2023

### **Direktion**

Martin Skovbæk Johansen

### **Bestyrelse**

Michael Sandbeck  
formand

Monica Strzyz

Martin Skovbæk Johansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Nybolig Johansen og Sandbeck A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Johansen og Sandbeck A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Taastrup, den 21. marts 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nybolig Johansen og Sandbeck A/S  
Øresundsvej 94  
2300 København S

CVR-nr.: 33 59 14 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. april 2011

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Michael Sandbeck, formand  
Monica Strzyz  
Martin Skovbæk Johansen

### Direktion

Martin Skovbæk Johansen

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udøve ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usædvanlige forhold**

Ejendomsmarkedet har været hårdt ramt af de stigende renter, inflationen og de højere energipriser, hvilket har gjort købere afventende. Dette har for selskabet medført fald i handler og aktivitet, særligt i 2. halvår 2022.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 502.294, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.088.591.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Johansen og Sandbeck A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

##### **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.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto realisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.502.523</b>	<b>9.848</b>
Personaleomkostninger	1	-4.867.793	-6.581
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-365.270</b>	<b>3.267</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-255.000	-265
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-620.270</b>	<b>3.002</b>
Finansielle indtægter	2	52	0
Finansielle omkostninger	3	-16.480	-20
<b>Resultat før skat</b>		<b>-636.698</b>	<b>2.982</b>
Skat af årets resultat	4	134.404	-666
<b>Årets resultat</b>		<b>-502.294</b>	<b>2.316</b>
Foreslået udbytte		0	2.300
Overført resultat		-502.294	16
		<b>-502.294</b>	<b>2.316</b>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		900.000	1.155
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>900.000</b>	<b>1.155</b>
Deposita		43.975	44
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>43.975</b>	<b>44</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>943.975</b>	<b>1.199</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.821	256
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	64
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		58.485	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>108.306</b>	<b>320</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>614.961</b>	<b>5.400</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>723.267</b>	<b>5.720</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.667.242</b>	<b>6.919</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		588.591	1.090
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.300
<b>Egenkapital</b>		<b>1.088.591</b>	<b>3.890</b>
Hensættelse til udskudt skat		84.372	160
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>84.372</b>	<b>160</b>
Banker		16.731	22
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.568	1.064
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	641
Anden gæld		257.980	1.142
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>494.279</b>	<b>2.869</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>494.279</b>	<b>2.869</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.667.242</b>	<b>6.919</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.090.885	2.300.000	3.890.885
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.300.000	-2.300.000
Årets resultat	0	-502.294	0	-502.294
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>588.591</b>	<b>0</b>	<b>1.088.591</b>



Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.773.512	6.489
Andre omkostninger til social sikring	94.281	92
	<u>4.867.793</u>	<u>6.581</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>52</u>	<u>0</u>
	<u>52</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>16.480</u>	<u>20</u>
	<u>16.480</u>	<u>20</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-58.485	641
Årets udskudte skat	<u>-75.919</u>	<u>25</u>
	<u>-134.404</u>	<u>666</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.550.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.550.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.395.000
Årets afskrivninger	<u>255.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.650.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>900.000</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## Martin Skovbæk Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Skovbæk Johansen  
Direktør  
ID: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 15:56:43  
Underskrevet med MitID



## Martin Skovbæk Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Skovbæk Johansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 15:56:43  
Underskrevet med MitID



## Monica Strzyz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Monica Strzyz  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b2eb6899-1731-494d-bc99-fe98acb9ae3b  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:19:46  
Underskrevet med MitID



## Michael Sandbeck

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Sandbeck  
Bestyrelsesformand  
ID: 5a8670ff-9cf4-4138-a99c-1fcf24c33266  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2023 kl.: 18:32:26  
Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
ID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:30:25  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Martin Skovbæk Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Skovbæk Johansen  
Dirigent  
ID: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a  
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 11:53:16  
Underskrevet med MitID

