



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3
2630 Taastrup
T + 45 43 99 92 92
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk
www.rsm.dk

Nybolig Johansen og Sandbeck A/S

Jernbane Allé 31

2720 Vanløse

CVR-nr. 33 59 14 70

Årsrapport for 2023 (13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. marts 2024

Martin Skovbæk Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	13
Balance pr. 31. december 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 1. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 1. marts 2024

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nybolig Johansen og Sandbeck A/S
Jernbane Allé 31
2720 Vanløse

CVR-nr.: 33 59 14 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. april 2011

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Sandbeck, formand
Monica Strzyz
Martin Skovbæk Johansen

Direktion

Martin Skovbæk Johansen

Revisor

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udøve ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 600.607, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.689.198.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Johansen og Sandbeck A/S for 2023 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver

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

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		4.704.509	4.502.523
Personaleomkostninger	1	-3.825.750	-4.867.793
Resultat før af- og nedskrivninger		878.759	-365.270
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		-135.000	-255.000
Resultat før finansielle poster		743.759	-620.270
Finansielle indtægter	2	39.596	52
Finansielle omkostninger	3	-10.142	-16.480
Resultat før skat		773.213	-636.698
Skat af årets resultat	4	-172.606	134.404
Årets resultat		600.607	-502.294
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		100.607	-502.294
		600.607	-502.294

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Goodwill		405.000	900.000
Immaterielle anlægsaktiver	5	405.000	900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0
Deposita		16.375	43.975
Finansielle anlægsaktiver		16.375	43.975
Anlægsaktiver i alt		421.375	943.975
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.550	49.821
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.860	0
Andre tilgodehavender		51.020	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	58.485
Tilgodehavender		190.430	108.306
Likvide beholdninger		2.181.537	614.960
Omsætningsaktiver i alt		2.371.967	723.266
Aktiver i alt		2.793.342	1.667.241

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		689.198	588.591
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		1.689.198	1.088.591
Hensættelse til udskudt skat		104.386	84.372
Hensatte forpligtelser i alt		104.386	84.372
Banker		5.255	16.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser		474.766	219.568
Skyldigt sambeskatningsbidrag		152.592	0
Anden gæld		367.145	257.979
Kortfristede gældsforpligtelser		999.758	494.278
Gældsforpligtelser i alt		999.758	494.278
Passiver i alt		2.793.342	1.667.241

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	588.591	0	1.088.591
Årets resultat	0	100.607	500.000	600.607
Egenkapital 31. december 2023	500.000	689.198	500.000	1.689.198

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.745.763	4.773.512
Andre omkostninger til social sikring	<u>79.987</u>	<u>94.281</u>
	<u>3.825.750</u>	<u>4.867.793</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>8</u>	<u>11</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>39.596</u>	<u>52</u>
	<u>39.596</u>	<u>52</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>10.142</u>	<u>16.480</u>
	<u>10.142</u>	<u>16.480</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	152.592	-58.485
Årets udskudte skat	<u>20.014</u>	<u>-75.919</u>
	<u>172.606</u>	<u>-134.404</u>

Noter til årsrapporten

5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2023	2.550.000
Afgang i årets løb	<u>-1.200.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.350.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.650.000
Årets afskrivninger	135.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>-840.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>945.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>405.000</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	300.403
Afgang i årets løb	<u>-200.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>100.403</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	300.403
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-200.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>100.403</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

7 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.

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.”

Martin Skovbæk Johansen

Direktør

Serienummer: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-03-01 11:58:27 UTC



Martin Skovbæk Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-03-01 11:58:27 UTC



Michael Sandbeck

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5a8670ff-9cf4-4138-a99c-1fcf24c33266

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-02 09:39:03 UTC



Monica Strzyz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2eb6899-1731-494d-bc99-fe98acb9ae3b

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-03 12:32:12 UTC



Martin Santino Lo Turco

RSM DANMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e38e216a-0f99-4cbb-afcc-42f09e5bc018

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-03-03 15:17:35 UTC



Martin Skovbæk Johansen

Dirigent

Serienummer: ac4be443-6df4-4bf0-8132-f166b8fb8f1a

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-03-04 08:52:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: MHNDA-T212H-AYD6F-KVGOK-PTH6Z-S2U3T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**