

# Nybolig Frederikssund A/S

Snogekær 40, 3630 Jægerspris  
CVR-nr. 34 46 56 22

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.06.22

Bo Bramsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Nybolig Frederikssund A/S  
Snogekær 40  
3630 Jægerspris  
Telefon: 40 13 26 60  
Hjemsted: Frederikssund  
CVR-nr.: 34 46 56 22  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bo Bramsen

---

**Bestyrelse**

---

Yvonne Helle Ejlersen  
Bo Bramsen  
Flemming Gerts Jøns

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Bramsen Invest ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Nybolig Frederikssund 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 16. juni 2022

**Direktionen**

Bo Bramsen

**Bestyrelsen**

Yvonne Helle Ejlersen  
Formand

Bo Bramsen

Flemming Gerts Jøns

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Nybolig Frederikssund A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Frederikssund A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 revisorerets 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 selskabet, 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.

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.

Slagelse, den 16. juni 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift af ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 20.243 mod DKK 676.782 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.566.835.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.686.692</b>	<b>3.600.077</b>
1	Personaleomkostninger	-2.639.137	-2.741.455
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>47.555</b>	<b>858.622</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.579	-20.909
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>32.976</b>	<b>837.713</b>
2	Finansielle indtægter	27.815	58.019
3	Finansielle omkostninger	-34.124	-27.152
	<b>Resultat før skat</b>	<b>26.667</b>	<b>868.580</b>
4	Skat af årets resultat	-6.424	-191.798
	<b>Årets resultat</b>	<b>20.243</b>	<b>676.782</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800.000
	Overført resultat	20.243	-123.218
	<b>I alt</b>	<b>20.243</b>	<b>676.782</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.250	26.829
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.250</b>	<b>26.829</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.250</b>	<b>26.829</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70.674	750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	795.133
	Andre tilgodehavender	35.923	243.462
	Periodeafgrænsningsposter	46.045	105.179
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>152.642</b>	<b>1.144.524</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.244.631</b>	<b>2.618.076</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.397.273</b>	<b>3.762.600</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.409.523</b>	<b>3.789.429</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.066.835	1.046.592
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.566.835</b>	<b>2.346.592</b>
	Hensættelser til udskudt skat	9.185	13.684
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.185</b>	<b>13.684</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.770	107.842
	Gæld til tilknyttede virksomheder	168.089	0
	Selskabsskat	10.923	191.037
	Anden gæld	521.721	1.130.274
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>833.503</b>	<b>1.429.153</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>833.503</b>	<b>1.429.153</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.409.523</b>	<b>3.789.429</b>

- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	500.000	1.046.592	800.000	2.346.592
Betalt udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Forslag til resultatdisponering	0	20.243	0	20.243
Saldo pr. 31.12.21	500.000	1.066.835	0	1.566.835

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.368.423	2.480.894
Pensioner	147.627	143.698
Andre omkostninger til social sikring	44.881	33.633
Andre personaleomkostninger	78.206	83.230
I alt	2.639.137	2.741.455
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	5	4

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	27.815	58.011
Renteindtægter i øvrigt	0	8
I alt	27.815	58.019

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	20.124	13.181
Øvrige finansielle omkostninger	14.000	13.971
I alt	34.124	27.152

	2021 DKK	2020 DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	10.923	191.037
Årets regulering af udskudt skat	-4.499	761
I alt	6.424	191.798

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	104.549
Kostpris pr. 31.12.21	104.549
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-77.720
Afskrivninger i året	-14.579
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-92.299
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	12.250

## 6. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på op til 46 måneder og en restforpligtelse på i alt t.DKK 158.

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har i henhold til franchiseaftalen stillet en tidsubegrænset anfordringsgaranti over for Nykredit Mægler A/S på t.DKK 350 via selskabets pengeinstitut.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
Bramsen Invest ApS	Stemmeretsmajoritet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.