



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NYBOLIG FREDERIKSHAVN CARSTEN KASSOW OG DANIEL AABY APS**

**MIDTPUNKT 58, 9900 FREDERIKSHAVN**

**ÅRSRAPPORT**

**15. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. august 2020

---

Carsten Kassow

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                           |       |
| Ledelsespåtegning.....                       | 4     |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                     |       |
| Ledelsesberetning.....                       | 6     |
| <b>Årsregnskab 15. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                       | 7     |
| Balance.....                                 | 8     |
| Noter.....                                   | 9-10  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS<br>Midtpunkt 58<br>9900 Frederikshavn |
|                  | CVR-nr.: 40 17 33 82  |
|                  | Stiftet: 15. januar 2019  |
|                  | Hjemsted: Frederikshavn   |
|                  | Regnskabsår: 15. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b> | Carsten Kassow<br>Daniel Aaby   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Sæbygårdvej 25<br>9300 Sæby                     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2019 for Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28. august 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Carsten Kassow

\_\_\_\_\_  
Daniel Aaby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 28. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne1828

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmægler virksomhed, primært i Frederikshavn.

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

Selskabet er stiftet i indeværende regnskabsår. Der er afholdt 5 tkr. i stiftelsesomkostninger.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning har udbruddet af Coronavirussen spredt sig til først Europa og herefter Danmark. Coronavirussen kan have væsentlig indflydelse på salget og resultatet i det kommende år. Ledelsen er p.t. ikke i stand til at estimere de økonomiske konsekvenser, men der er ikke tvivl om, at begivenhederne vil have væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Ledelsen forventer dog, at der vil blive stillet tilstrækkelige støtteforanstaltninger i værk, til at afbøde de økonomiske konsekvenser af Coronaudbruddet.

## RESULTATOPGØRELSE 15. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2019<br>kr.      |
|--|------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>2.108.801</b> |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -1.962.746       |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -73.333          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>72.722</b>    |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -18.266          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>54.456</b>    |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -18.003          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>36.453</b>    |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                  |
| Overført resultat.....                 |      | 36.453           |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>36.453</b>    |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2019<br>kr.    |
|--|----------|----------------|
| Rettigheder.....                                 |          | 245.000        |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>           | <b>3</b> | <b>245.000</b> |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 103.447        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>103.447</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>348.447</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 192.357        |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 40.400         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 30.382         |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>263.139</b> |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>239.588</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>502.727</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>851.174</b> |
| <br>   |          |                |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                |
| Anpartskapital.....                              |          | 50.000         |
| Overført resultat.....                           |          | 36.453         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>5</b> | <b>86.453</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 6.673          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>6.673</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 142.777        |
| Selskabsskat.....                                |          | 11.330         |
| Anden gæld.....                                  |          | 603.941        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>758.048</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>758.048</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>851.174</b> |
| <br>   |          |                |
| Eventualposter mv.                               | 6        |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 7        |                |



## NOTER

|   | 2019<br>kr.                                   | Note     |
|---|---|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |   | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>4       |   |          |
| Løn og gager.....                                   | 1.742.890                                     |          |
| Pensioner.....                                      | 93.500  |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....          | 27.413  |          |
| Andre personaleomkostninger.....                    | 98.943  |          |
|   | <b>1.962.746</b>                              |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |   | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 11.330  |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 6.673   |          |
|   | <b>18.003</b>                                 |          |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>                   |   | <b>3</b> |
|   | Rettigheder                                   |          |
| Kostpris 15. januar 2019.....                       | 0   |          |
| Tilgang.....  | 300.000                                       |          |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>              | <b>300.000</b>                                |          |
| Afskrivninger 15. januar 2019.....                  | 0   |          |
| Årets afskrivninger .....                           | 55.000  |          |
| <b>Afskrivninger 31. december 2019.....</b>         | <b>55.000</b>                                 |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b> | <b>245.000</b>                                |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |   | <b>4</b> |
|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |          |
| Kostpris 15. januar 2019.....                       | 0   |          |
| Tilgang.....  | 121.780                                       |          |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>              | <b>121.780</b>                                |          |
| Af- og nedskrivninger 15. januar 2019.....          | 0   |          |
| Årets afskrivninger .....                           | 18.333  |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b> | <b>18.333</b>                                 |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b> | <b>103.447</b>                                |          |

## NOTER

|                    |             |
|--------------------|-------------|
|                    | <b>Note</b> |
| <b>Egenkapital</b> | <b>5</b>    |

|   | Anparts kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|---|-----------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 15. januar 2019.....          | 50.000          | 0                    | 50.000        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                 | 36.453               | 36.453        |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b> | <b>50.000</b>   | <b>36.453</b>        | <b>86.453</b> |

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Eventualposter mv.</b> | <b>6</b> |
|---------------------------|----------|

**Eventualforpligtelser**

Der er indgået leasingkontrakt med en årlig leasingafgift på 42 tkr. De resterende leasingydelser udgør 92 tkr. Leasingkontrakten udløber 1. marts 2022.

Der er indgået lejeforpligtelser med Nykredit Mægler, der på balancetidspunktet årligt udgør 137 tkr. og har en uopsigelighedsperiode på 6 måneder.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der påhviler ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

|          |
|----------|
| <b>7</b> |
|----------|

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS for 2019 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter 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 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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..... | 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.