



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2022

Carsten Kassow

CVR-NR. 40 17 33 82

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS Midtpunkt 58 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 40 17 33 82
	Stiftet: 15. januar 2019
	Kommune: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Kassow Daniel Aaby
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. juni 2022

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 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på oplysninger i noten. "Usikkerheder ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår at selskabet har tabt hele selskabeskapitalen, men ledelsen har iværksat tiltag, der skal sikre likviditeten til det kommende års drift. Det er en forudsætning for fortsat drift, at de at ledelsen iværksatte tiltag gennemføres. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Sæby, den 30. juni 2022

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 ejendomsrådgivningsvirksomhed, primært i Frederikshavn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et større underskud som følge af faldende aktivitet.

Ledelsen anser årets resultat som værende ikke tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning at selskabet for de kommende år vil generere overskud, som de har gjort tidligere år.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, som følge af årets resultat. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret via egen drift de kommende 1-3 år.

Selskabet har medio 2022 iværksat tiltag der skal forbedre indtjeningen, samt indgået aftale med kreditgivere omkring engagement for det kommende år, der sikrer tilstrækkelig likviditet til det kommende års drift. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		1.897.644	2.641.412
Personaleomkostninger.....	1	-2.192.096	-2.017.368
Af- og nedskrivninger.....		-87.970	-84.657
DRIFTSRESULTAT		-382.422	539.387
Andre finansielle omkostninger.....		-20.966	-19.973
RESULTAT FØR SKAT		-403.388	519.414
Skat af årets resultat.....	2	85.648	-118.240
ÅRETS RESULTAT		-317.740	401.174
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		400.000	0
Overført resultat.....		-717.740	401.174
I ALT		-317.740	401.174

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Rettigheder.....		125.000	185.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	125.000	185.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		68.892	96.862
Materielle anlægsaktiver.....	4	68.892	96.862
ANLÆGSAKTIVER.....		193.892	281.862
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		153.266	249.017
Udskudte skatteaktiver.....		85.365	0
Andre tilgodehavender.....		68.640	37.112
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.215	15.799
Tilgodehavender.....		312.486	301.928
Likvide beholdninger.....		62.299	1.058.265
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		374.785	1.360.193
AKTIVER.....		568.677	1.642.055
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-280.113	437.627
EGENKAPITAL.....		-230.113	487.627
Hensættelse til udskudt skat.....		0	283
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	283
Anden gæld.....		76.574	74.165
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	76.574	74.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		228.850	209.793
Selskabsskat.....		0	9.630
Anden gæld.....		493.366	860.557
Kortfristede gældsforpligtelser.....		722.216	1.079.980
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		798.790	1.154.145
PASSIVER.....		568.677	1.642.055
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	437.627	0	487.627
Forslag til resultatdisponering.....		-717.740	400.000	-317.740
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	-280.113	0	-230.113

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3		
Løn og gager.....	1.918.421	1.798.471		
Pensioner.....	131.914	95.500		
Andre omkostninger til social sikring.....	23.110	22.823		
Andre personaleomkostninger.....	118.651	100.574		
	2.192.096	2.017.368		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	124.630		
Regulering af udskudt skat.....	-85.648	-6.390		
	-85.648	118.240		
Immaterielle anlægsaktiver			3	
		Rettigheder		
Kostpris 1. januar 2021.....		300.000		
Kostpris 31. december 2021.....		300.000		
Afskrivninger 1. januar 2021.....		115.000		
Årets afskrivninger		60.000		
Afskrivninger 31. december 2021.....		175.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		125.000		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021.....		139.852		
Kostpris 31. december 2021.....		139.852		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		42.990		
Årets afskrivninger		27.970		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		70.960		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		68.892		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Anden gæld.....	76.574	0	76.574	74.165
	76.574	0	76.574	74.165

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Der er indgået leasingkontrakt med en restforpligtelse på 7 tkr. Leasingkontrakten udløber 1. marts 2022. Det er indgået leasingforpligtelser med Nykredit Mægler, der på balance tidspunktet årligt udgør 123 tkr. og har en opsigelsesperiode på 6 måneder.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Der påhviler ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.	7
Usikkerhed ved going concern Selskabet har i andet halvår af 2021 oplevet en væsentlig nedgang i indtjeningen. Dette bevirker, at selskabet har tabt hele egenkapitalen. Ledelsen har i medio 2022 iværksat tiltag til væsentlige forbedringer at indtjeningen. Med baggrund i de lagte budgetter og de indgåede aftaler om kreditter forventer ledelsen, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til gennemførelse af det kommende års drift. Selskabets regnskab er med baggrund heri aflagt under forudsætning om fortsat drift.	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Frederikshavn Carsten Kassow og Daniel Aaby ApS 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 bortset fra følgende ændringer.

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.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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, 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 indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 i resultatopgørelsen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.