



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NYBOLIG BAGSVÆRD APS
BAGSVÆRD HOVEDGADE 83, 2880 BAGSVÆRD
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2022

Jannick Nikolaj Schønemann Christe

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybolig Bagsværd ApS Bagsværd Hovedgade 83 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 41 47 79 62
	Stiftet: 30. juni 2020
	Kommune: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jannick Nikolaj Schønemann Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 5. april 2022

Direktion:

Jannick Nikolaj Schønemann
Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Nybolig Bagsværd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nybolig Bagsværd ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK 207.938 mod DKK 1.466.917 for perioden 1. januar - 31. december 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 502.062.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

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		5.940.587	7.063.115
Personaleomkostninger.....	1	-5.396.133	-4.937.035
Af- og nedskrivninger.....		-237.469	-219.733
DRIFTSRESULTAT		306.985	1.906.347
Andre finansielle omkostninger.....		-38.135	-24.895
RESULTAT FØR SKAT		268.850	1.881.452
Skat af årets resultat.....	2	-60.912	-414.535
ÅRETS RESULTAT		207.938	1.466.917
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	1.500.000
Overført resultat.....		93.538	-33.083
I ALT		207.938	1.466.917

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Goodwill.....		570.000	760.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	570.000	760.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.001	17.334
Indretning af lejede lokaler.....		241.068	71.366
Materielle anlægsaktiver.....	4	254.069	88.700
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		22.500	22.500
Finansielle anlægsaktiver.....	5	22.500	22.500
ANLÆGSAKTIVER.....		846.569	871.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	126.733
Andre tilgodehavender.....		60.000	0
Tilgodehavender.....		60.000	126.733
Likvide beholdninger.....		1.809.182	3.658.851
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.869.182	3.785.584
AKTIVER.....		2.715.751	4.656.784

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		347.662	254.124
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		114.400	1.500.000
EGENKAPITAL.....		502.062	1.794.124
Hensættelse til udskudt skat.....		126.998	164.263
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		126.998	164.263
Feriepengeindefrysning.....		0	41.711
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	0	41.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		120.986	83.504
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	451.772	0
Selskabsskat.....		98.177	459.272
Anden gæld.....		1.415.756	2.113.910
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.086.691	2.656.686
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.086.691	2.698.397
PASSIVER.....		2.715.751	4.656.784
Eventualposter mv.	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	254.124	1.500.000	1.794.124
Forslag til resultatdisponering.....		93.538	114.400	207.938
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	347.662	114.400	502.062

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	7	6	
Løn og gager.....	5.138.847	4.866.070	
Pensioner.....	167.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	55.769	42.801	
Andre personaleomkostninger.....	34.517	28.164	
	5.396.133	4.937.035	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	98.177	459.272	
Regulering af udskudt skat.....	-37.265	-44.737	
	60.912	414.535	
Immaterielle anlægsaktiver			3
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2021.....		950.000	
Kostpris 31. december 2021.....		950.000	
Afskrivninger 1. januar 2021.....		190.000	
Årets afskrivninger		190.000	
Afskrivninger 31. december 2021.....		380.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		570.000	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2021.....	21.667	96.766	
Tilgang.....	0	212.838	
Kostpris 31. december 2021.....	21.667	309.604	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	4.333	25.400	
Årets afskrivninger	4.333	43.136	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	8.666	68.536	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	13.001	241.068	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....		22.500	
Kostpris 31. december 2021.....		22.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		22.500	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)					5
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Feriepengeindefrysning.....	0	0	0	41.711	
	0	0	0	41.711	
Gæld til tilknyttede virksomheder					7
Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser med Nykredit Mægler A/S, der på balancetidspunktet udgør 295 tkr. med 6 måneders opsigelsesvarsel					
Selskabet har indgået leasingaftale med restløbetid på op til 8 måneder. Leasingkontrakten har en samlet restleasingforpligtelse på 68 tkr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANKO Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Bagsværd 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.....	3-8 år	
Indretning af lejede lokaler.....	3-8 år	

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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.