

## **Nybolig Nørrebro Jagtvej P/S**

Jagtvej 55

2200 København N

CVR-nr. 42 44 26 90

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2022

---

Ossama Freije  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2021 for Nybolig Nørrebro Jagtvej P/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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2022

### Direktion

Ossama Freije  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Benjamin Bastian Zisser Kofoed  
Formand

Ossama Freije

Astrid Wessel Wetlesen

Josephine Dahl Staalhøj

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Nybolig Nørrebro Jagtvej P/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Nørrebro Jagtvej P/S for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2021 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hellerup, den 4. april 2022

Solveo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 40 84 48 99

Søren Møller Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15202

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nybolig Nørrebro Jagtvej P/S  
Jagtvej 55  
2200 København N

CVR-nr.: 42 44 26 90

Regnskabsperiode: 2. juni - 31. december 2021

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Benjamin Bastian Zisser Kofoed, formand  
Ossama Freije  
Astrid Wessel Wetlesen  
Josephine Dahl Staalhøj

### Direktion

Ossama Freije, adm. direktør

### Revisor

Solveo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 125  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 9.003, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 409.003.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse**  
**2. juni - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.420.254</b>
Personaleomkostninger	1	-2.108.563
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-200.286</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.405</b>
Finansielle omkostninger		<u>-102.402</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>9.003</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>9.003</u>
		<b><u><u>9.003</u></u></b>



**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Goodwill		<u>2.441.214</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.441.214</b></u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>112.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>112.500</b></u>
Deposita		<u>12.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.566.214</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.117
Andre tilgodehavender		71.515
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.967</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>192.599</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.813.798</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.006.397</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.572.611</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		400.000
Overført resultat		9.003
<b>Egenkapital</b>		<b><u>409.003</u></b>
Banker		1.574.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.574.801</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	420.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		588.682
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		363.635
Anden gæld		1.001.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.588.807</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.163.608</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>4.572.611</u></u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	6	

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. juni 2021	0	0	0
Årets resultat	0	9.003	9.003
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>400.000</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>9.003</u></b>	<b><u>409.003</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>
	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	2.005.055
Andre omkostninger til social sikring	8.520
Andre personaleomkostninger	<u>94.988</u>
	<b><u>2.108.563</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>
	<u>2021</u>
	kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	187.786
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>12.500</u>
	<b><u>200.286</u></b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Goodwill</u>
Kostpris 2. juni 2021	0
Tilgang i årets løb	<u>2.629.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.629.000</u>
Af- og nedskrivninger 2. juni 2021	0
Årets afskrivninger	<u>187.786</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>187.786</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>2.441.214</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 2. juni 2021	0
Tilgang i årets løb	<u>125.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>125.000</u>
Af- og nedskrivninger 2. juni 2021	0
Årets afskrivninger	<u>12.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>12.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>112.500</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 2. juni 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>0</u>	<u>1.994.801</u>	<u>420.000</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>1.994.801</u></u></b>	<b><u><u>420.000</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

2021  
kr.

### 6 Leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	554.625
---	---------

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Nørrebro Jagtvej P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

#### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### **Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder franchiseafgift, afgivet henvisningsafgift samt andre omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle 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.

### **Balancen**

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### ***Goodwill***

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

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

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.