

# Nybolig Præstø ApS

Adelgade 51 st th, 4720 Præstø  
CVR-nr. 42 89 20 09

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.07.24

Lars Holten Lützhøft  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Nybolig Præstø ApS  
Adelgade 51 st th  
4720 Præstø  
Hjemsted: Vordingborg  
CVR-nr.: 42 89 20 09  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lars Holten Lützhöft

---

**Bestyrelse**

---

Lars Holten Lützhöft  
Anne-Louise Caroline Lützhöft

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Nybolig Præstø 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 9. juli 2024

### **Direktionen**

Lars Holten Lützhöft

### **Bestyrelsen**

Lars Holten Lützhöft  
Formand

Anne-Louise Caroline Lützhöft

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### **Dirigent**

Lars Holten Lützhöft

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Nybolig Præstø ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Præstø ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

## 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.

Søborg, den 9. juli 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Anker  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne5591

Søren Piilgaard Henschel  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9405

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og dertil hørende aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -126.328 mod DKK 52.302 for tiden 07.12.21 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -34.026.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Som følge af årets underskud er selskabet omfattet af kapitaltabsreglen i selskabsloven. Ledelsen er opmærksomme herpå.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2023 på t.DKK 126 og en negativ egenkapital pr. 31.12.23 på t.DKK 34. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om fortsat drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra selskabets ultimative kapitalejer om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet frasolgt franchiseaftalen med Nykredit Mægler, og driver dermed ikke ejendomsmæglervirksomhed længere. Handlen er gennemført i foråret 2024.

### Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

		07.12.21	31.12.22
		2023	31.12.22
Note		DKK	DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>311.233</b>	<b>142.895</b>
2	Personaleomkostninger	-482.705	-84.513
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-171.472</b>	<b>58.382</b>
3	Finansielle indtægter	14.094	12.106
4	Finansielle omkostninger	-3.326	-1.928
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-160.704</b>	<b>68.560</b>
	Skat af årets resultat	34.376	-16.258
	<b>Årets resultat</b>	<b>-126.328</b>	<b>52.302</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	-126.328	52.302
	<b>I alt</b>	<b>-126.328</b>	<b>52.302</b>



	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	161.570	286.535
Udskudt skatteaktiv	34.376	0
Andre tilgodehavender	38.574	11.414
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>234.520</b>	<b>297.949</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.988</b>	<b>12.449</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>243.508</b>	<b>310.398</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>243.508</b>	<b>310.398</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-74.026	52.302
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-34.026</b>	<b>92.302</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.558	5.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.636	66.821
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.584	120.699
Selskabsskat	0	16.258
Anden gæld	129.756	9.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>277.534</b>	<b>218.096</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>277.534</b>	<b>218.096</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>243.508</b>	<b>310.398</b>

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2023 på t.DKK 126 og en negativ egenkapital pr. 31.12.23 på t.DKK 34. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om fortsat drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra selskabets ultimative kapitalejer om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. På denne baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	2023	07.12.21
	DKK	31.12.22
		DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	413.312	68.731
Andre omkostninger til social sikring	9.556	568
Andre personaleomkostninger	59.837	15.214
I alt	482.705	84.513
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	0

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.617	12.106
Renteindtægter i øvrigt	477	0
I alt	14.094	12.106

		07.12.21
	2023	31.12.22
	DKK	DKK

#### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.916	824
Renteomkostninger i øvrigt	410	1.104
I alt	3.326	1.928

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 24 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 17.

#### 6. 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og vareforbrug 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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter franchiseafgift og øvrige omkostninger som relaterer sig direkte til omsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.