

**Nybolig Nyborg A/S**

Adelgade 8C  
5800 Nyborg

CVR-nr. 43 34 21 18

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. marts 2024

---

Uffe Jeppesen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nybolig Nyborg A/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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 18. marts 2024

### Direktion

Lars Bach  
direktør

Thomas Martin Thomsen  
direktør

### Bestyrelse

Formand Uffe Jeppesen  
formand

Anders Askov Jensen

Lars Bach

Thomas Martin Thomsen

Lasse Mørk Arendt Kristensen

Jesper Greve

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Nybolig Nyborg A/S  
Adelgade 8C  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 43 34 21 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 9. juni 2022

Hjemsted: Nyborg

### Bestyrelse

Uffe Jeppesen, formand  
Anders Askov Jensen  
Lars Bach  
Thomas Martin Thomsen  
Lasse Mørk Arendt Kristensen  
Jesper Greve

### Direktion

Lars Bach, direktør  
Thomas Martin Thomsen, direktør

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt andre aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 412.476, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 639.864.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Nyborg A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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 opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket variable omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter mæglerhonorar i forbindelse med salg af ejendomme samt vurderingshonorar, såfremt levering af ydelsen og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Variable omkostninger**

Variable omkostninger omfatter ydelser medgået i forbindelse med salg og vurdering af ejendomme i årets løb.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

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

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

## 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>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	%

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.033.342</b>	<b>1.028.762</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.268.455</u>	<u>-1.251.272</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>764.887</b>	<b>-222.510</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-178.571</u>	<u>-89.286</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>586.316</b>	<b>-311.796</b>
Finansielle indtægter		5.868	0
Finansielle omkostninger		<u>-62.506</u>	<u>-35.816</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>529.678</b>	<b>-347.612</b>
Skat af årets resultat		<u>-117.202</u>	<u>75.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>412.476</u></b>	<b><u>-272.612</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>412.476</u>	<u>-272.612</u>
		<b><u>412.476</u></b>	<b><u>-272.612</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		844.643	998.214
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	2	<b>844.643</b>	<b>998.214</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	37.500	62.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>37.500</b>	<b>62.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>882.143</b>	<b>1.060.714</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.704	67.601
Andre tilgodehavender		2	19
Udskudt skatteaktiv		0	75.000
Selskabsskat		16.798	0
Periodeafgrænsningsposter		43.288	27.419
<b>Tilgodehavender</b>		<b>140.792</b>	<b>170.039</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.097.872</b>	<b>1.041.277</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.238.664</b>	<b>1.211.316</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.120.807</b>	<b>2.272.030</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		139.864	-272.612
<b>Egenkapital</b>		<b><u>639.864</u></b>	<b><u>227.388</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		16.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>16.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		205.711	159.584
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		667.397	1.332.578
Anden gæld		591.835	452.480
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.464.943</u></b>	<b><u>2.044.642</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.464.943</u></b>	<b><u>2.044.642</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.120.807</u></u></b>	<b><u><u>2.272.030</u></u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	-272.612	227.388
Årets resultat	0	412.476	412.476
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>139.864</u></b>	<b><u>639.864</u></b>

## NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.948.954	1.098.006
Pensioner	129.950	77.937
Andre omkostninger til social sikring	79.244	28.294
Andre personaleomkostninger	<u>110.307</u>	<u>47.035</u>
	<b><u>2.268.455</u></b>	<b><u>1.251.272</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>3</u>

**2 Immaterielle anlægsaktiver**

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>1.075.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.075.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	76.786
Årets afskrivninger	<u>153.571</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>230.357</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>844.643</u></b>

**NOTER****3 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>75.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>75.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	12.500
Årets afskrivninger	<u>25.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>37.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>37.500</u></u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S Århus, er håndpantset deponeringkonto i Nykredit Bank A/S kr. 250.285.

## Thomas Martin Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Martin Thomsen  
Direktør  
ID: fbd1a76a-01ba-4b19-849a-413d27af32f5  
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 16:17:17  
Underskrevet med MitID



## Lars Bach

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Bach  
Direktør  
ID: be08ccfd-02a3-478e-a522-315f6317a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 15:40:41  
Underskrevet med MitID



## Uffe Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Uffe Jeppesen  
Bestyrelsesformand  
ID: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df  
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 09:06:18  
Underskrevet med MitID



## Anders Askov Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Askov Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: aaeedecd-469c-4145-8202-492f2d7fbec6  
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 16:55:53  
Underskrevet med MitID



## Thomas Martin Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Martin Thomsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: fbd1a76a-01ba-4b19-849a-413d27af32f5  
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 16:18:51  
Underskrevet med MitID



## Lasse Mørk Arendt Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lasse Mørk Arendt Kristensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: be5b15e5-6a36-4420-9693-c6192c364c19  
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 10:27:22  
Underskrevet med MitID



## Jesper Greve

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jesper Greve  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d6b2dd64-cb9b-4314-beb1-5898bc37b91c  
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 16:18:14  
Underskrevet med MitID



## Lars Bach

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lars Bach  
Bestyrelsesmedlem  
ID: be08ccfd-02a3-478e-a522-315f6317a1cc  
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 16:27:58  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Uffe Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Jeppesen

Dirigent

ID: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2024 kl.: 10:33:22

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 195110RyrlUq251642558