

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

Nybolig Svendborg ApS

Vestergade 165B
5700 Svendborg

CVR-nr. 44 07 25 72

Årsrapport for 2023

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

Thomas Martin Thomsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 16. maj - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. maj - 31. december 2023 for Nybolig Svendborg 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. maj - 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.

Svendborg, den 18. april 2024

Direktion

Thomas Martin Thomsen
direktør

Bestyrelse

Thomas Martin Thomsen
formand

Lasse Mørk Arendt Kristensen
næstformand

Jesper Greve

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i Nybolig Svendborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nybolig Svendborg ApS for regnskabsåret 16. maj - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Svendborg, den 18. april 2024

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne.nr.4502

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybolig Svendborg ApS Vestergade 165B 5700 Svendborg CVR-nr.: 44 07 25 72 Regnskabsperiode: 16. maj - 31. december 2023 Stiftet: 16. maj 2023 Hjemsted: Svendborg
Bestyrelse	Thomas Martin Thomsen, formand Lasse Mørk Arendt Kristensen, næstformand Jesper Greve
Direktion	Thomas Martin Thomsen, direktør
Revisor	RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets 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 555.758, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 595.758.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 Svendborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 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 opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket variable omkostninger og andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Variable omkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning lejede lokaler 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 16. MAJ - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		5.128.701
Personaleomkostninger	1	-3.957.610
Resultat før afskrivninger		1.171.091
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-336.976
Resultat før finansielle poster		834.115
Finansielle indtægter		24.569
Finansielle omkostninger	2	-135.696
Resultat før skat		722.988
Skat af årets resultat		-167.230
Årets resultat		<u>555.758</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		555.758
		<u>555.758</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>16.05.2023</u> DKK
Aktiver			
Goodwill		4.708.333	0
Immaterielle anlægsaktiver	3	4.708.333	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	136.523	0
Indretning af lejede lokaler	4	57.308	0
Materielle anlægsaktiver		193.831	0
Anlægsaktiver i alt		4.902.164	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		175.324	0
Andre tilgodehavender		16.120	0
Selskabsskat		159.270	0
Periodeafgrænsningsposter		46.980	0
Tilgodehavender i alt		397.694	0
Værdipapirer		9.115	0
Værdipapirer		9.115	0
Likvide beholdninger		3.230.936	40.000
Omsætningsaktiver i alt		3.637.745	40.000
Aktiver i alt		8.539.909	40.000

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>16.05.2023</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		555.758	0
Egenkapital		595.758	40.000
Hensættelse til udskudt skat		96.500	0
Hensatte forpligtelser i alt		96.500	0
Leasingforpligtelser		8.527	0
Gæld til associerede virksomheder		4.800.120	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.808.647	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	37.440	0
Deponeringer		215.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.741.625	0
Anden gæld		1.044.939	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.039.004	0
Gældsforpligtelser i alt		7.847.651	0
Passiver i alt		8.539.909	40.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 16. maj 2023	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	555.758	555.758
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>555.758</u>	<u>595.758</u>

NOTER

	2023
	DKK
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	3.547.627
Pensioner	23.080
Andre omkostninger til social sikring	42.632
Andre personaleomkostninger	344.271
	<u>3.957.610</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>8</u>
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	109.449
Andre finansielle omkostninger	26.247
	<u>135.696</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver	
	<u>Goodwill</u>
Kostpris 16. maj 2023	0
Tilgang i årets løb	5.000.000
Kostpris 31. december 2023	<u>5.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 16. maj 2023	0
Årets afskrivninger	291.667
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>291.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>4.708.333</u>

NOTER

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 16. maj 2023	0	0
Tilgang i årets løb	171.551	67.589
Kostpris 31. december 2023	171.551	67.589
Af- og nedskrivninger 16. maj 2023	0	0
Årets afskrivninger	35.028	10.281
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	35.028	10.281
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	136.523	57.308
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	43.880	0

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 16. maj 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	0	45.967	37.440	0
Gæld til associerede virksomheder	0	4.800.120	0	0
	0	4.846.087	37.440	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S Århus, er håndpantset deponeringskonto i Fynske Bank kr. 319.478.

Thomas Martin Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Martin Thomsen
Direktør
ID: fbd1a76a-01ba-4b19-849a-413d27af32f5
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 13:40:29
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: 19-04-2024 kl.: 13:40:29
Underskrevet med MitID



Lasse Arendt Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lasse Mørk Arendt Kristensen
Bestyrelsesmedlem
ID: be5b15e5-6a36-4420-9693-c6192c364c19
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 14:27:45
Underskrevet med MitID



Jesper Greve

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Greve
Bestyrelsesmedlem
ID: d6b2dd64-cb9b-4314-beb1-5898bc37b91c
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 11:27:05
Underskrevet med MitID



Lilly Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lilly Jeppesen
Revisor
ID: 685f321c-804a-421f-b852-4231b5a17cf4
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 13:58:08
Underskrevet med MitID



Thomas Martin Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Martin Thomsen
Dirigent
ID: fbd1a76a-01ba-4b19-849a-413d27af32f5
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2024 kl.: 14:29:40
Underskrevet med MitID

