

**Nysom byg ApS**

Hylkedalsparken 5

6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.10.2020 - 30.09.2021**

36. regnskabsår

CVR. nr. 76 16 02 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 23. december 2021

---

Henning Nysom  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning                                  | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |

### **Årsregnskabet**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsesberetning                         | 6  |
| Resultatopgørelse 01.10.2020 - 30.09.2021 | 7  |
| Balance pr. 30.09.2021                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2021       | 10 |
| Noter til årsregnskabet                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                  | 13 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Nysom byg ApS<br>Hylkedalsparken 5<br>6000 Kolding  |
|                      | CVR-nr.: 76 16 02 28<br>Stiftet: 30. november 1984<br>Hjemsted: Kolding<br>Regnskabsår: 01.10 - 30.09   |
| <b>Direktion</b>     | Henning Nysom   |
| <b>Revisor</b>       | Sønderup & Partnere A/S<br>Registrerede revisorer FSR<br>Sydbanegade 2B - 1<br>6000 Kolding<br><br><i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i><br><i>www.RevisorKolding.dk</i> |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sydbank A/S<br>Kolding Åpark 8 B<br>6000 Kolding  |

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020/2021 for selskabet Nysom byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. december 2021

**I direktionen**

---

Henning Nysom

220/1/SS/JJ

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af Nysom byg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Nysom byg ApS for regnskabsåret 2020/2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Kolding, den 21. december 2021

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 133.613, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.594.723 og en egenkapital på kr. 1.403.235.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2021/2022**

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.10.2020 - 30.09.2021

| <u>NOTE</u>                            | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                  | <b>196.313</b>   | <b>142.504</b>   |
| 1 Personaleomkostninger                | -55.699          | -44.864          |
| 2 Afskrivninger                        | -35.465          | -35.465          |
| <b>Driftsresultat</b>                  | <b>105.149</b>   | <b>62.175</b>    |
| Finansielle indtægter                  | 93.848           | 32.777           |
| Finansielle omkostninger               | -27.668          | -29.513          |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>      | <b>171.329</b>   | <b>65.439</b>    |
| 3 Skat af årets resultat               | -37.716          | -14.373          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>133.613</b>   | <b>51.066</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret              | 113.000          | 100.000          |
| Overført resultat                      | 20.613           | -48.934          |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                | <b>133.613</b>   | <b>51.066</b>    |

## BALANCE PR. 30.09.2021

### AKTIVER

| <u>NOTE</u>                            | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| 4 Grunde og bygninger                  | 1.142.275        | 1.177.740        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>  | <b>1.142.275</b> | <b>1.177.740</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele    | 1.162.787        | 1.068.939        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>1.162.787</b> | <b>1.068.939</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>             | <b>2.305.062</b> | <b>2.246.679</b> |
| Andre tilgodehavender                  | 4.157            | 6.186            |
| Periodeafgrænsningsposter              | 2.595            | 2.561            |
| Selskabsskat                           | 0                | 15.388           |
| Udskudt skatteaktiv                    | 216.837          | 209.035          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>           | <b>223.589</b>   | <b>233.170</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>            | <b>66.072</b>    | <b>57.635</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>         | <b>289.661</b>   | <b>290.805</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                   | <b>2.594.723</b> | <b>2.537.484</b> |



## BALANCE PR. 30.09.2021

### PASSIVER

| <u>NOTE</u>                                    | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                | 300.000          | 300.000          |
| Overført resultat                              | 990.235          | 969.622          |
| Afsat udbytte for regnskabsåret                | 113.000          | 100.000          |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                       | <b>1.403.235</b> | <b>1.369.622</b> |
| Prioritetsgæld                                 | 863.837          | 893.433          |
| 5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>863.837</b>   | <b>893.433</b>   |
| Prioritetsgæld                                 | 30.000           | 30.000           |
| Kreditinstitutter                              | 1.084            | 0                |
| Selskabsskat                                   | 47.877           | 0                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse       | 68.110           | 55.291           |
| Anden gæld                                     | 180.580          | 189.138          |
| <b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>    | <b>327.651</b>   | <b>274.429</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                 | <b>1.191.488</b> | <b>1.167.862</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                          | <b>2.594.723</b> | <b>2.537.484</b> |

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.09.2021

|                           | <u>Indevær-<br/>ende år</u> |
|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Egenkapital</b>        |                             |
| <b>Selskabskapital</b>    |                             |
| Saldo primo               | 300.000                     |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>300.000</b>              |
| <br>                      |                             |
| <b>Foreslået udbytte</b>  |                             |
| Saldo primo               | 100.000                     |
| Betalt udbytte            | -100.000                    |
| Udbytte                   | 113.000                     |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>113.000</b>              |
| <br>                      |                             |
| <b>Overført resultat</b>  |                             |
| Saldo primo               | 969.622                     |
| Årets resultat            | 20.613                      |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>990.235</b>              |
| <br>                      |                             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>1.403.235</b>            |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

|   | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|---|------------------|------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>               |                  |                  |
| Lønninger                                   | 48.765           | 41.336           |
| Andre omkostninger til social sikring       | 6.934            | 3.528            |
| <b>Personalemkostninger i alt</b>           | <b>55.699</b>    | <b>44.864</b>    |
| <br>  |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året    | 1,0              | 1,0              |
| <br>  |                  |                  |
| <b>2 Afskrivninger</b>                      |                  |                  |
| Bygninger                                   | 35.465           | 35.465           |
| <b>Afskrivninger i alt</b>                  | <b>35.465</b>    | <b>35.465</b>    |
| <br>  |                  |                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>             |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                         | 45.518           | 22.176           |
| Årets ændring i udskudt skat                | -7.802           | -7.803           |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>         | <b>37.716</b>    | <b>14.373</b>    |
| <br>  |                  |                  |
| <b>4 Grunde og bygninger</b>                |                  |                  |
| Kostpris pr. 01.10.2020                     | 2.127.897        | 2.127.897        |
| <b>Kostpris pr. 30.09.2021</b>              | <b>2.127.897</b> | <b>2.127.897</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Samlede afskrivninger pr. 01.10.2020        | 950.157          | 914.692          |
| Afskrivninger i 2020/2021                   | 35.465           | 35.465           |
| <b>Samlede afskrivninger pr. 30.09.2021</b> | <b>985.622</b>   | <b>950.157</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2021</b> | <b>1.142.275</b> | <b>1.177.740</b> |

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

|  | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>     |                  |                  |
| Den langfristede gæld forfalder således:     |                  |                  |
| Afdrag, der forfalder efter 5 år             | 743.837          | 773.433          |
| Afdrag, der forfalder indenfor 5 år          | 150.000          | 150.000          |
| Heraf kortfristet del                        | -30.000          | -30.000          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>863.837</b>   | <b>893.433</b>   |

### **6 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pant i ejendommene. Ejendommene har en bogført værdi på kr. 1.142.275.

### **7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

#### **Eventualaktiver**

Ingen

#### **Eventualforpligtelser**

Ingen

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettolejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Personaleomkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar, der består af maskiner, inventar og biler – herunder leasingsaktiver, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:

Bygninger: over 30 år, scrapværdi 50% af kostpris.

Driftsmateriel: 20-33% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.