



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

NYBOLIG VALBY APS
VALBY LANGGADE 207, 2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2024

Jonas Hagemann Kristoffersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybolig Valby ApS Valby Langgade 207 2500 Valby
	CVR-nr.: 40 05 06 12 Stiftet: 13. november 2018 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jonas Hagemann Kristoffersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nybolig Valby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 29. juni 2024

Direktion:

Jonas Hagmann Kristoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Nybolig Valby ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Valby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Frederikshavn, den 29. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Forventningerne til fremtiden er positive. Vi kigger løbende på vores udgifter samt prøver at skabe mere omsætning.

København SV forretning forventes afhændet i 2024 for et mindre beløb, hvorved der forventes en besparelse fremadrettet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.210.892	1.873.061
Personaleomkostninger.....	1	-1.282.349	-2.960.302
Af- og nedskrivninger.....		-312.383	-308.342
DRIFTSRESULTAT		1.616.160	-1.395.583
Andre finansielle omkostninger.....	2	-80.750	-55.011
RESULTAT FØR SKAT		1.535.410	-1.450.594
Skat af årets resultat.....	3	-119.785	62.683
ÅRETS RESULTAT		1.415.625	-1.387.911
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.415.625	-1.387.911
I ALT		1.415.625	-1.387.911

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Goodwill.....		294.506	589.015
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	294.506	589.015
Indretning af lejede lokaler.....		40.558	58.432
Materielle anlægsaktiver.....	5	40.558	58.432
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	3.125
Finansielle anlægsaktiver.....	6	0	3.125
ANLÆGSAKTIVER.....		335.064	650.572
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		67.124	0
Udskudte skatteaktiver.....		2.722	2
Andre tilgodehavender.....		0	19.554
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	62.683
Periodeafgrænsningsposter.....		10.681	5.847
Tilgodehavender.....		80.527	88.086
Likvide beholdninger.....		1.109.212	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.189.739	88.086
AKTIVER.....		1.524.803	738.658
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-157.507	-1.573.132
EGENKAPITAL.....		-107.507	-1.523.132
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		406.972	858.232
Feriepengeindefrysning.....		89.850	86.812
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	496.822	945.044
Gæld til pengeinstitutter.....		0	248.641
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		92.533	404.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		232.534	84.404
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		14.112	4.112
Selskabsskat.....		122.503	0
Anden gæld.....		673.806	575.271
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.135.488	1.316.746
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.632.310	2.261.790
PASSIVER.....		1.524.803	738.658
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	-1.573.132	-1.523.132
Forslag til resultatdisponering.....		1.415.625	1.415.625
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	-157.507	-107.507

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	6	
Løn og gager.....	1.190.184	2.800.779	
Pensioner.....	8.712	17.424	
Andre omkostninger til social sikring.....	28.074	48.998	
Andre personaleomkostninger.....	55.379	93.101	
	1.282.349	2.960.302	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	44.499	28.590	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.251	26.421	
	80.750	55.011	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	122.503	-62.683	
Regulering af udskudt skat.....	-2.718	0	
	119.785	-62.683	
Immaterielle anlægsaktiver			4
kr.		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.061.560	
Kostpris 31. december 2023.....		2.061.560	
Afskrivninger 1. januar 2023.....		1.472.545	
Årets afskrivninger		294.509	
Afskrivninger 31. december 2023.....		1.767.054	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		294.506	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2023.....		130.132	
Kostpris 31. december 2023.....		130.132	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		71.700	
Årets afskrivninger		17.874	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		89.574	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		40.558	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Lejedepositum og andre tilgodehavender	
kr.					
Kostpris 1. januar 2023.....				6.250	
Afgang.....				-6.250	
Kostpris 31. december 2023.....				0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				0	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	406.972	0	0	858.232	
Feriepengeindfrysning.....	89.850	0	89.850	86.812	
	496.822	0	89.850	945.044	
Eventualposter mv.					8
Eventualforpligtelser					
Selskabet har overfor Nykredit Mægler A/S stillet betalingsgaranti på 650 tkr. til sikkerhed for samtlige af selskabets forpligtelser i henhold til den indgåede franchiseaftale.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hagmann Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Valby ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter fra levering af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.....	3 år	0%
Indretning af lejede lokaler.....	3-5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under 14.100 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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