

DB NYBORG ApS

Nørregade 5

5800 Nyborg

CVR-nr.: 32832954

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2026

Anders Baagøe Christiansen
Dirigent

**DGGI**
INDEPENDENT MEMBER



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Virksomheden | DB NYBORG ApS Nørregade 5 5800 Nyborg CVR-nr.: 32832954 Hjemsted: Nyborg Stiftelsesdato: 30. marts 2010 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Direktion | Anders Baagøe Christiansen, Direktør Fie Høegsberg, Direktør Kristina Beck Poulsen, Direktør Michael Toftegaard Witt, Direktør |
| Revisor | DANSK REVISION NYBORG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Sølystvej 10A 5800 Nyborg |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 16. februar 2026 på selskabets adresse. |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for DB NYBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 16. februar 2026

Direktion

Anders Baagøe Christiansen
Direktør

Fie Høegsberg
Direktør

Kristina Beck Poulsen
Direktør

Michael Toftegaard Witt
Direktør

 Dansk
Revision



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i DB NYBORG ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for DB NYBORG ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 16. februar 2026

DANSK REVISION NYBORG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 29919801

Claus Dyrelund Johansen
Statsautoriseret revisor
mne51485



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.646.453 | 4.947.460 |
| Personaleomkostninger | 1 | -3.169.652 | -3.170.670 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 1.476.801 | 1.776.790 |
| Af- og nedskrivninger | | -29.024 | -29.024 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.447.777 | 1.747.766 |
| Andre finansielle indtægter | | 584 | 3.835 |
| Finansielle omkostninger | | -15.244 | -2.349 |
| Resultat før skat | | 1.433.117 | 1.749.252 |
| Skat af årets resultat | 2 | -326.635 | -391.086 |
| Årets resultat | | 1.106.482 | 1.358.166 |

| | 2025 kr | 2024 kr |
|--|------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Ordinært udbytte | 1.110.000 | 1.350.000 |
| Overført resultat | -3.518 | 8.166 |
| Resultatdisponering i alt | 1.106.482 | 1.358.166 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|--|------|------------|------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 14.251 | 23.249 |
| Indretning af lejede lokaler | | 25.679 | 45.703 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 39.930 | 68.952 |
| Anlægsaktiver i alt | 3 | 39.930 | 68.952 |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 314.668 | 400.675 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 7.459 | 0 |
| Selskabsskat | | 18.960 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 66.910 | 98.918 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 34.529 | 10.281 |
| Tilgodehavender i alt | | 442.526 | 509.874 |
| Likvide beholdninger | | 1.531.828 | 1.752.367 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.974.354 | 2.262.241 |
| Aktiver i alt | | 2.014.284 | 2.331.193 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 81.000 | 81.000 |
| Overført resultat | | 63.718 | 67.235 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 1.110.000 | 1.350.000 |
| Egenkapital i alt | | 1.254.718 | 1.498.235 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.805 | 11.210 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 110.266 | 140.488 |
| Selskabsskat | | 0 | 113.491 |
| Anden gæld | | 402.455 | 508.790 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 240.040 | 58.979 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 752.761 | 821.748 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 752.761 | 821.748 |
| Passiver i alt | | 2.014.284 | 2.331.193 |
| | | | |
| Andre forpligtelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | Ultimo |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|---|------------------|
| | kr | kr | kr | kr |
| Egenkapital, primo | 81.000 | 67.236 | 1.350.000 | 1.498.236 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -1.350.000 | -1.350.000 |
| Årets resultat | 0 | -3.518 | 1.110.000 | 1.106.482 |
| Egenkapital, ultimo | 81.000 | 63.718 | 1.110.000 | 1.254.718 |

Noter

1. Personalemkostninger

| | 2025 kr | 2024 kr |
|---|------------------|------------------|
| Lønninger | 2.592.149 | 2.659.428 |
| Pensioner | 336.286 | 320.829 |
| Andre omkostninger til social sikring | 241.217 | 190.413 |
| I alt | 3.169.652 | 3.170.670 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | 5 | 5 |

2. Skat af årets resultat

| | 2025 kr | 2024 kr |
|---|----------------|----------------|
| Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 331.040 | 395.491 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | -4.405 | -4.405 |
| I alt | 326.635 | 391.086 |

3. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr | Indretning af lejede lokaler kr |
|--|---|---------------------------------------|
| Kostpris | | |
| Kostpris 1. januar 2025 | 45.001 | 150.597 |
| Af- og nedskrivninger | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 21.750 | 104.894 |
| Årets afskrivninger | 9.000 | 20.024 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | 30.750 | 124.918 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 14.251 | 25.679 |

4. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale på kopimaskine m.m. på i alt 23 TDKK, med en resterende kontrakt periode på 8 måneder.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DB NYBORG ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 kr. |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år | 0 kr. |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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. 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.