

Nybolig Assens ApS

Østergade 5, 5610 Assens

CVR-nr. 44 21 23 74

Årsrapport

1. august 2023 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Morten Breith Radoor
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. august 2023 - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. december 2024 for Nybolig Assens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 25. juni 2025

Direktion

Morten Breith Radoor

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Nybolig Assens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Assens ApS for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

Svendborg, den 25. juni 2025

TRANBERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor
mne26762

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nybolig Assens ApS Østergade 5 5610 Assens
	CVR-nr.: 44 21 23 74
	Stiftet: 1. august 2023
	Regnskabsår: 1. august - 31. december
Direktion	Morten Breith Radoor
Revision	TRANBERG Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	Morten Breith Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er nyetableret i efteråret.

Det er selskabets første regnskabsår og der har været god aktivitet. Driften er dog også påvirket af omkostninger i forbindelse med etablering og opstart. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Assens ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til annoncering m.v. ved direkte markedsføring af ejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over 10 år.

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor 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	5-7 år	0 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af DE-indskud.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nybolig Assens ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/8 2023 - 31/12 2024
Bruttofortjeneste	4.013.674
1 Personaleomkostninger	-3.314.016
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-248.292
Driftsresultat	451.366
Andre finansielle indtægter	504
2 Øvrige finansielle omkostninger	-210.056
Resultat før skat	241.814
Skat af årets resultat	-59.462
Årets resultat	182.352
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	182.352
Disponeret i alt	182.352

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>1/8 2023</u>
Anlægsaktiver		
3 Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	1.790.100	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.790.100</u>	<u>0</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	299.620	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>299.620</u>	<u>0</u>
5 Deposita	25.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.114.720</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	418.365	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.039	0
Andre tilgodehavender	63.812	0
Periodeafgrænsningsposter	7.663	0
Tilgodehavender i alt	<u>495.879</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	872.670	40.000
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.368.549</u>	<u>40.000</u>
Aktiver i alt	<u>3.483.269</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver		
Note	31/12 2024	1/8 2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	182.352	0
Egenkapital i alt	222.352	40.000
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	23.800	0
Hensatte forpligtelser i alt	23.800	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.555.652	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	470.741	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	386.541	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	35.662	0
Anden gæld	788.521	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.237.117	0
Gældsforpligtelser i alt	3.237.117	0
Passiver i alt	3.483.269	40.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2022	40.000	0	40.000
Egenkapital 1. august 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	182.352	182.352
	40.000	182.352	222.352

Noter

	1/8 2023	- 31/12 2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.219.775	
Pensioner	45.000	
Andre omkostninger til social sikring	49.241	
	<u>3.314.016</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>8</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	44.502	
Andre finansielle omkostninger	165.554	
	<u>210.056</u>	
3. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Tilgang i årets løb	1.989.000	0
Kostpris 31. december 2024	<u>1.989.000</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-198.900	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-198.900</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.790.100</u>	<u>0</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	349.012	0
Kostpris 31. december 2024	<u>349.012</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-49.392	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-49.392</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>299.620</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>1/8 2023</u>
5. Deposita		
Tilgang i årets løb	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>25.000</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejeaftaler om leje af grund bygning. Lejekontrakten har et opsigelsesvarsel på 9 måneder, svarende til en huslejeforpligtelse på 116 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morten Breith Holding ApS, CVR-nr. 41222840, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

Morten Breith Radoor

Navn returneret af MitId: Morten Breith Radoor

Direktør og Dirigent

ID: a4a57235-b103-4508-906e-0f62188a41a5

IP-adresse: 80.62.117.145:6571

Dato for underskrift: 26-06-2025 22:56:42 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Morten Heitmann

Navn returneret af MitId: Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

IP-adresse: 108.143.106.143:64784

Dato for underskrift: 27-06-2025 06:25:15 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



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.

This document has esignatur Agreement-ID: f4045dUsWSt252665271