

**Nybolig Nyborg A/S**

Adelgade 8C  
5800 Nyborg

CVR-nr. 43 34 21 18

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. januar 2026

Uffe Jeppesen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
	<hr/> 2

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nybolig Nyborg A/S.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Nyborg, den 23. januar 2026

### Direktion

Emilie Bundgaard  
direktør

### Bestyrelse

Thomas Martin Thomsen  
formand

Uffe Jeppesen

Lasse Mørk Arendt Kristensen

Jesper Greve

Anders Askov Jensen

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Nybolig Nyborg A/S  
Adelgade 8C  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 43 34 21 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 9. juni 2022

Hjemsted: Nyborg

**Bestyrelse** Thomas Martin Thomsen, formand  
Uffe Jeppesen  
Lasse Mørk Arendt Kristensen  
Jesper Greve  
Anders Askov Jensen

**Direktion** Emilie Bundgaard, direktør

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt andre aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 719.572, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.581.648.

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 Nyborg A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### **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.

#### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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, finansielle 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 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**

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**

##### *Goodwill*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 %

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.697.934</b>	<b>4.951.108</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-3.596.928</u>	<u>-3.191.854</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.101.006</b>	<b>1.759.254</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-166.071</u>	<u>-178.571</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>934.935</b>	<b>1.580.683</b>
Finansielle indtægter		0	5.941
Finansielle omkostninger		<u>-3.639</u>	<u>-18.668</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>931.296</b>	<b>1.567.956</b>
Skat af årets resultat		<u>-211.724</u>	<u>-345.744</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>719.572</u></u></b>	<b><u><u>1.222.212</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		833.333	1.000.000
Overført resultat		<u>-113.761</u>	<u>222.212</u>
		<b><u><u>719.572</u></u></b>	<b><u><u>1.222.212</u></u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		537.500	691.072
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	2	<b>537.500</b>	<b>691.072</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	12.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>12.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>537.500</b>	<b>703.572</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		86.033	119.769
Andre tilgodehavender		435.302	380.030
Selskabsskat		46.276	11.256
Periodeafgrænsningsposter		33.324	57.025
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>600.935</b>	<b>568.080</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.528.152</b>	<b>2.177.109</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.129.087</b>	<b>2.745.189</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.666.587</b>	<b>3.448.761</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		248.315	362.076
Foreslået udbytte for regnskabsåret		833.333	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.581.648</u></b>	<b><u>1.862.076</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		17.000	13.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>17.000</u></b>	<b><u>13.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		368.932	610.685
Anden gæld		699.007	963.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.067.939</u></b>	<b><u>1.573.685</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.067.939</u></b>	<b><u>1.573.685</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.666.587</u></b>	<b><u>3.448.761</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	362.076	1.000.000	1.862.076
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-113.761</u>	<u>833.333</u>	<u>719.572</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>248.315</u></b>	<b><u>833.333</u></b>	<b><u>1.581.648</u></b>

**NOTER**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.504.932	3.125.450
Pensioner	35.816	22.783
Andre omkostninger til social sikring	<u>56.180</u>	<u>43.621</u>
	<b><u>3.596.928</u></b>	<b><u>3.191.854</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>7</u>	<u>6</u>

**2 Immaterielle anlægsaktiver**

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>1.075.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.075.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	383.929
Årets afskrivninger	<u>153.571</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>537.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>537.500</u></b>

**NOTER****3 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	75.000
Kostpris 31. december 2025	75.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	62.500
Årets afskrivninger	12.500
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	75.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S Århus, er håndpantset deponeringkonto i Nykredit Bank A/S kr. 251.242.