

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

NYBRO APS

Balle Strandvej 36

4735 Mern

CVR-nr. 26 70 74 63

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23/5 2017



Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	12
Noter	13-15

Selskab

Nybro ApS
Balle Strandvej 36
4735 Mern

CVR-nummer 26 70 74 63

15. regnskabsår

Hjemsted: Vordingborg

Moderselskab

Lindvig Nielsen Holding ApS, Vordingborg

Direktion

Solveig Margrethe Lindvig Nielsen

Assistance med regnskabsopstilling

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Nybro ApS' formål er at drive udlejningsvirksomhed, handel og håndværk samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør t.kr. 195, hvilket betragtes som værende tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2017.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Nybro 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Undertegnede anser betingelserne for fravalg af revision for årsrapporten for opfyldt.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalgt af revisionspligt er opfyldt.

Mern, den 23. maj 2017

I direktionen



Solveig Margrethe Lindvig Nielsen

Til ledelsen i Nybro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nybro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

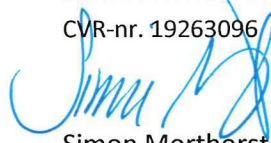
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Søborg, den 23. maj 2017

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096



Simon Morthorst
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Lindvig Nielsen Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Skat af årets resultat, fortsat

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	50-60%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver, fortsat

Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering. Der er hensat til tab, hvor dette er skønnet påkrævet.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	340.503	368.168
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>3.600</u>
	INDTJENINGSBIDRAG	340.503	371.768
4	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-30.617</u>	<u>-30.617</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	309.886	341.151
2	Andre finansielle indtægter	6.399	14.780
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-66.412</u>	<u>-75.570</u>
	RESULTAT FØR SKAT	249.873	280.361
3	Skat af årets resultat	<u>-55.079</u>	<u>-36.818</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>194.794</u></u>	<u><u>243.543</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	<u>-5.206</u>	<u>43.543</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>194.794</u></u>	<u><u>243.543</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4,7 Grunde og bygninger	<u>3.347.122</u>	<u>3.377.739</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.347.122</u>	<u>3.377.739</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.347.122</u>	<u>3.377.739</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>153.912</u>	<u>206.547</u>
TILGODEHAVENDER	<u>153.912</u>	<u>206.547</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>62.158</u>	<u>62.383</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>216.070</u>	<u>268.930</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.563.192</u></u>	<u><u>3.646.669</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.120.315	1.125.521
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
EGENKAPITAL	1.445.315	1.450.521
3 Hensættelser til udskudt skat	451.618	441.185
HENSATTE FORPLIGTELSER	451.618	441.185
Gæld til realkreditinstitutter	1.308.522	1.429.523
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.308.522	1.429.523
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	115.000	111.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.300	19.300
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	44.646	7.387
Anden gæld	178.791	187.753
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	357.737	325.440
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.666.259	1.754.963
PASSIVER I ALT	3.563.192	3.646.669
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	1.081.978	400.000	1.606.978
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Overført via resultatdisponeringen	0	43.543	200.000	243.543
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	1.125.521	200.000	1.450.521
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Overført via resultatdisponeringen	0	-5.206	200.000	194.794
Egenkapital pr. 31/12 2016	125.000	1.120.315	200.000	1.445.315

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Gager og lønninger	<u>0</u>	<u>-3.600</u>
	I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>-3.600</u></u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 0 mod 0 i sidste regnskabsår.

<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.389	14.760
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>10</u>	<u>20</u>
	I ALT	<u><u>6.399</u></u>	<u><u>14.780</u></u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2015</u>
	Skyldig pr. 1/1 2016	7.387	441.185		
	Refusion sambeskatning	-7.387	0		
	Skat af årets resultat	<u>44.646</u>	<u>10.433</u>	<u>55.079</u>	<u>36.818</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>44.646</u></u>	<u><u>451.618</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>55.079</u></u>	<u><u>36.818</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2015
Kostpris pr. 1/1 2016	3.530.824	3.530.824	3.530.824
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	3.530.824	3.530.824	3.530.824
Afskrivninger pr. 1/1 2016	153.085	153.085	122.468
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	30.617	30.617	30.617
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016	183.702	183.702	153.085
REGN.VÆRDI PR. 31/12 2016	3.347.122	3.347.122	3.377.739
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
TAB/FORTJENESTE VED SALG	0	0	0

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.423.522</u>	<u>1.540.523</u>
I ALT	<u><u>1.423.522</u></u>	<u><u>1.540.523</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>115.000</u>	<u>111.000</u>
I ALT	<u><u>115.000</u></u>	<u><u>111.000</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>848.522</u>	<u>985.523</u>
I ALT	<u><u>848.522</u></u>	<u><u>985.523</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lindvig Nielsen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 820.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 3.347.122 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut. På balancedagen er ejerpantebrevet anvendt med t.kr. 0.

Pantebrev, nom. kr. 1.792.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 3.347.122 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.