

# NF Byg ApS

Ishøj Søndergade 12, 2635 Ishøj  
CVR-nr. 27 62 50 96

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.01.19

Peter Nicolas Skjold Leicar  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

NF Byg ApS  
Ishøj Søndergade 12  
2635 Ishøj  
Danmark  
Telefon: 43 99 27 79  
Hjemsted: Ishøj  
CVR-nr.: 27 62 50 96  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Peter Nicolas Skjold Leicar  
Direktør Ricky Rønsbøl

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for NF Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Ishøj, den 9. januar 2019

### **Direktionen**

Peter Nicolas Skjold Leicar  
Direktør

Ricky Rønsbøl  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i NF Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NF Byg ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 9. januar 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24808

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 45.542 mod DKK 47.476 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -253.383.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt sin selskabskapital. Ledelsen forventer, at selskabets selskabskapital på sigt reetableres ved egen indtjening, idet ledelsen arbejder på salg, bebyggelse eller anden indtægtsskabende aktivitet på selskabets byggegrund.

**Forventet udvikling**

Folketinget vedtog i sommeren 2017 en ny planlov, der giver mulighed for at overflytte ejendommens arealer fra landzone til byzone, når kommunen har godkendt en ny kommuneplan med deraf følgende lokalplan,

Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om, at stille den nødvendige finansiering til rådighed for at selskabet i det kommende regnskabsår kan betale de forpligtelser, selskabet har påtaget sig

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>129.000</b>	<b>118.500</b>
Andre eksterne omkostninger	-29.964	-28.111
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>99.036</b>	<b>90.389</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.949	-18.849
Andre driftsomkostninger	0	-2.103
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>80.087</b>	<b>69.437</b>
Finansielle omkostninger	-34.545	-21.961
<b>Årets resultat</b>	<b>45.542</b>	<b>47.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	45.542	47.476
<b>I alt</b>	<b>45.542</b>	<b>47.476</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note	Grunde og bygninger	2.302.550	2.321.499
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.302.550</b>	<b>2.321.499</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.302.550</b>	<b>2.321.499</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.703</b>	<b>765</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.703</b>	<b>765</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.332.253</b>	<b>2.322.264</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	-503.383	-548.925
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-253.383</b>	<b>-298.925</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.857.195	1.982.288
3	Anden gæld	723.081	628.798
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.580.276</b>	<b>2.611.086</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.250	10.000
	Anden gæld	110	103
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.360</b>	<b>10.103</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.585.636</b>	<b>2.621.189</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.332.253</b>	<b>2.322.264</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	250.000	-548.925
Forslag til resultatdisponering	0	45.542
Saldo pr. 31.12.18	250.000	-503.383

## 1. Oplysninger om fortsat drift

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har tabt sin selskabskapital. Ledelsen forventer, at selskabets selskabskapital på sigt reetableres ved egen indtjening, idet ledelsen arbejder på salg, bebyggelse eller anden indtægtsskabende aktivitet på selskabets byggegrund.

Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om, at stille den nødvendige finansiering til rådighed for at selskabet i det kommende regnskabsår kan betale de forpligtelser, selskabet har påtaget sig.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.18	2.586.325
Kostpris pr. 31.12.18	2.586.325
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-264.826
Afskrivninger i året	-18.949
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-283.775
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	2.302.550

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.857.195	1.982.288
Anden gæld	0	723.081	628.798
I alt	0	2.580.276	2.611.086

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 1.857.195 og for gæld til LB4 ApS DKK 383.796 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 2.302.550.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 2.647.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 2.302.550. Ejerpantebrevene er fordelt på DKK 2.229.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og DKK 418.000 deponeret til sikkerhed for gæld til LB4 ApS.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.