

Nybolig Faaborg A/S

Østergade 33, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 32 32 80 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Morten Albertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nybolig Faaborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 29. maj 2019

Direktion

Morten Albertsen

Martin Breith Madsen

Bestyrelse

Knud Albertsen
Formand

Martin Breith Madsen

Morten Albertsen

Henrik Breith Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nybolig Faaborg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Faaborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 29. maj 2019

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor
mne7911

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nybolig Faaborg A/S Østergade 33 5900 Rudkøbing
	CVR-nr.: 32 32 80 24
	Stiftet: 7. december 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Albertsen, Formand Martin Breith Madsen Morten Albertsen Henrik Breith Madsen
Direktion	Morten Albertsen Martin Breith Madsen
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.470 t.kr. mod 3.015 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.458 t.kr. mod 787 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Faaborg A/S 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 indregnes eksklusiv 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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Balancen

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.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	4.469.600	3.015.052
1 Personaleomkostninger	-2.456.979	-1.901.181
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.342	-106.132
Andre driftsomkostninger	0	-14.852
Driftsresultat	1.900.279	992.887
Andre finansielle indtægter	3.388	22.941
Øvrige finansielle omkostninger	-30.399	-5.404
Resultat før skat	1.873.268	1.010.424
2 Skat af årets resultat	-415.724	-223.174
Årets resultat	1.457.544	787.250
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.457.544	787.250
Overføres til overført resultat	0	0
Disponeret i alt	1.457.544	787.250

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	208.421	240.131
4 Indretning af lejede lokaler	32.485	36.307
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>240.906</u>	<u>276.438</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>240.906</u>	<u>276.438</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	383.626	179.931
Andre tilgodehavender	76.051	19.276
Periodeafgrænsningsposter	635	5.000
Tilgodehavender i alt	<u>460.312</u>	<u>204.207</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>129.573</u>	<u>170.910</u>
Værdipapirer i alt	<u>129.573</u>	<u>170.910</u>
Likvide beholdninger	<u>2.511.028</u>	<u>2.170.425</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.100.913</u>	<u>2.545.542</u>
Aktiver i alt	<u>3.341.819</u>	<u>2.821.980</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.457.544	787.250
	Egenkapital i alt	<u>1.957.544</u>	<u>1.287.250</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	9.300	10.300
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.300</u>	<u>10.300</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.366	88.052
	Gæld til associerede virksomheder	0	151.754
	Selskabsskat	91.216	214.427
	Anden gæld	1.129.393	1.070.197
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.374.975</u>	<u>1.524.430</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.374.975</u>	<u>1.524.430</u>
	Passiver i alt	<u>3.341.819</u>	<u>2.821.980</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.818.369	1.379.396
Pensioner	473.837	358.152
Andre omkostninger til social sikring	23.773	18.066
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>141.000</u>	<u>145.567</u>
	<u>2.456.979</u>	<u>1.901.181</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	416.724	214.874
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.000</u>	<u>8.300</u>
	<u>415.724</u>	<u>223.174</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	312.325	95.295
Tilgang i årets løb	<u>30.755</u>	<u>217.030</u>
Kostpris ultimo	<u>343.080</u>	<u>312.325</u>
Af- og nedskrivninger primo	-72.194	-31.432
Årets afskrivninger	<u>-62.465</u>	<u>-40.762</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-134.659</u>	<u>-72.194</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>208.421</u>	<u>240.131</u>
4. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	38.218	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>38.218</u>
Kostpris ultimo	<u>38.218</u>	<u>38.218</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.911	0
Årets afskrivninger	<u>-3.822</u>	<u>-1.911</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-5.733</u>	<u>-1.911</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.485</u>	<u>36.307</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	787.250	1.247.563
Udloddet udbytte	-787.250	-1.247.563
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.457.544</u>	<u>787.250</u>
	<u>1.457.544</u>	<u>787.250</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S, er pantsat depot og afkastkonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 167 t. kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Lejeforpligtelser:		
Selskabet har indgået lejeaftale med en gennemsnitlig årlig leje på 182 t.kr. lejekontrakten kan tidligst ophøre 30. juni 2021.		

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Albertsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-743792940761
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2019 kl.: 14:09:16
Underskrevet med NemID

Morten Albertsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-743792940761
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2019 kl.: 14:09:16
Underskrevet med NemID

Morten Albertsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-743792940761
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2019 kl.: 14:09:16
Underskrevet med NemID

Martin Breith Madsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-555401772879
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2019 kl.: 11:14:03
Underskrevet med NemID

Martin Breith Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-555401772879
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2019 kl.: 11:14:03
Underskrevet med NemID

Knud Albertsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-562998752981
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 11:52:35
Underskrevet med NemID

Henrik Breith Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-128668541172
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2019 kl.: 12:45:31
Underskrevet med NemID

Torben Tranberg Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1167829367562
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2019 kl.: 12:07:32
Underskrevet med NemID

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: 9c7d8c0dbjWZP22595233