

# Nybolig Slagelse A/S

Rosengade 11, 4200 Slagelse  
CVR-nr. 32 34 78 51

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.05.19

Morten Dalgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Nybolig Slagelse A/S  
Rosengade 11  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 32 34 78 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Freltofte Valentin

---

**Bestyrelse**

---

Jan Milvertz  
Peter Freltofte Valentin  
Lars Bryde Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Nybolig Slagelse 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. 31.12.18 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.

Slagelse, den 30. april 2019

**Direktionen**

Peter Freltofte Valentin

**Bestyrelsen**

Jan Milvertz

Peter Freltofte Valentin

Lars Bryde Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Nybolig Slagelse A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Slagelse A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Slagelse, den 30. april 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

Anne Cathrine Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41368

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.422.293 mod DKK 2.285.198 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.923.727.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Nybolig Slagelse A/S driver ejendomsmæglervirksomhed inden for bolig- og fritidshusmarkedet, og formidlede i året 260 boliger via selskabets 2 ejendomsmæglerforretninger beliggende i Slagelse og Skælskør. Overordnet ledelse og administrationen varetages fra central funktion i Korsør.

Bolig- og fritidshusmarkedet i provinsen har i 2018 mærket et stigende salg, og denne udvikling forventes at fortsætte ind i 2019. Selskabet forventer således også et positivt resultat for 2019.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.636.744</b>	<b>8.908.439</b>
1	Personaleomkostninger	-5.395.631	-4.767.012
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.241.113</b>	<b>4.141.427</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.350.085	-1.223.879
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.891.028</b>	<b>2.917.548</b>
	Finansielle indtægter	66	0
	Finansielle omkostninger	-58.128	-38.057
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.832.966</b>	<b>2.879.491</b>
	Skat af årets resultat	-410.673	-594.293
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.422.293</b>	<b>2.285.198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	3.932.469	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
	Overført resultat	-3.410.176	2.285.198
	<b>I alt</b>	<b>1.422.293</b>	<b>2.285.198</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Erhvervede rettigheder	480.000	1.600.000
2	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>480.000</b>	<b>1.600.000</b>
	Indretning af lejede lokaler	389.678	230.805
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	134.749	146.134
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>524.427</b>	<b>376.939</b>
4	Andre tilgodehavender	18.500	18.500
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.500</b>	<b>18.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.022.927</b>	<b>1.995.439</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.039.800	780.237
	Udskudt skatteaktiv	290.146	208.476
	Andre tilgodehavender	2.927	8.561
	Periodeafgrænsningsposter	126.207	3.937
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.459.080</b>	<b>1.001.211</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.030.600</b>	<b>4.080.097</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.489.680</b>	<b>5.081.308</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.512.607</b>	<b>7.076.747</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	23.727	3.433.903
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.923.727</b>	<b>4.433.903</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.802	315.938
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	234.785
	Selskabsskat	326.343	558.386
	Anden gæld	2.106.735	1.533.735
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.588.880</b>	<b>2.642.844</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.588.880</b>	<b>2.642.844</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.512.607</b>	<b>7.076.747</b>

5 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egen
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	1.148.705	0	2.1
Forslag til resultatdisponering	0	2.285.198	0	2.2
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	3.433.903	0	4.4
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	1.000.000	3.433.903	0	4.4
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.932.469	0	-3.9
Forslag til resultatdisponering	0	522.293	900.000	1.4
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	23.727	900.000	1.9

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.731.012	4.173.740
Pensioner	241.083	229.424
Andre omkostninger til social sikring	71.444	63.153
Andre personaleomkostninger	352.092	300.695
I alt	5.395.631	4.767.012
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	9	9

**2. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Kostpris pr. 01.01.18	5.600.000
Kostpris pr. 31.12.18	5.600.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-4.000.000
Afskrivninger i året	-1.120.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-5.120.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	480.000

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Indretning af le- jede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	342.803	212.344
Tilgang i året	317.000	60.573
Kostpris pr. 31.12.18	659.803	272.917
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-111.998	-66.210
Afskrivninger i året	-158.127	-71.958
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-270.125	-138.168
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	389.678	134.749

**4. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.18	18.500
Kostpris pr. 31.12.18	18.500

**5. Eventualforpligtelser***Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leje- og leasingkontrakter med en restløbetid på op til 20 måneder og en samlet leje- og leasingforpligtelse på i alt t.DKK 196 pr. 31.12.2018 (t.DKK 548 pr. 31.12.2017) .

*Garantiforpligtelser*

Selskabet har i henhold til franchiseaftalen stillet en tidsubegrænset anfordringsgaranti over for Nykredit Mægler A/S på t.DKK 550.

## 6. 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 sidste 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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når aftale om bindende salg har fundet sted. Indtægter ved salg af øvrige tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og 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
Erhvervede rettigheder	5	0
Indretning af lejede lokaler	3-5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

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. For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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

**Andre finansielle poster**

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

**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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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.

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.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**Gældsforpligtelser**

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