

## **Nybolig Slagelse A/S**

Rosengade 11

4200 Slagelse

CVR-nr. 32347851

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Vinther

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nybolig Slagelse A/S  
Rosengade 11  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32347851  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Jan Milvertz  
Peter Freltofte Valentin  
Lars Bryde Nielsen

### **Direktion**

Peter Freltofte Valentin

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Nybolig Slagelse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30.04.2018

### Direktion

Peter Freltofte Valentin

### Bestyrelse

Jan Milvertz

Peter Freltofte Valentin

Lars Bryde Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Nybolig Slagelse A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Slagelse A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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.

#### 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. Fejlinformation 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 udgør et overskud på 2.285 t.kr. efter skat mod et overskud på 1.112 t.kr. sidste år, hvilket er meget tilfredsstillende.

Nybolig Slagelse A/S driver ejendomsmæglervirksomhed inden for bolig- og fritidshusmarkedet, og formidle i året 243 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 2017 mærket et stigende salg, og denne udvikling forventes at fortsætte ind i 2018. Selskabet forventer således også et positivt resultat for 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.827.486</b>	<b>6.684</b>
Personaleomkostninger	1	(4.686.059)	(3.962)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.223.879)</u>	<u>(1.180)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.917.548</b>	<b>1.542</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(38.057)</u>	<u>(52)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.879.491</b>	<b>1.490</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(594.293)</u>	<u>(378)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.285.198</u></b>	<b><u>1.112</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.600
Overført resultat		<u>2.285.198</u>	<u>(488)</u>
		<b><u>2.285.198</u></b>	<b><u>1.112</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.600.000	2.720
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.600.000</b>	<b>2.720</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		146.134	56
Indretning af lejede lokaler		230.805	189
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>376.939</b>	<b>245</b>
Andre tilgodehavender		18.500	19
Udskudt skat		208.476	140
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>226.976</b>	<b>159</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.203.915</b>	<b>3.124</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		780.237	287
Andre tilgodehavender		8.100	318
Periodeafgrænsningsposter		3.937	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>792.274</b>	<b>608</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.080.097</b>	<b>1.202</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.872.371</b>	<b>1.810</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.076.286</b>	<b>4.934</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		3.433.903	1.149
<b>Egenkapital</b>		<b>4.433.903</b>	<b>2.149</b>
Gæld til associerede virksomheder		0	650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>650</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		315.938	268
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.785	259
Gæld til associerede virksomheder		650.000	1
Skyldig selskabsskat		558.386	402
Anden gæld		883.274	1.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.642.383</b>	<b>2.135</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.642.383</b>	<b>2.785</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.076.286</b>	<b>4.934</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	1.148.705	2.148.705
Årets resultat	0	2.285.198	2.285.198
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.433.903</b>	<b>4.433.903</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	4.393.482	3.710
Pensioner	229.424	193
Andre omkostninger til social sikring	63.153	59
	<b>4.686.059</b>	<b>3.962</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>9</b>	<b>9</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	29.808	44
Øvrige finansielle omkostninger	8.249	8
	<b>38.057</b>	<b>52</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	708.386	438
Ændring af udskudt skat	(68.856)	(60)
Regulering vedrørende tidligere år	(45.237)	0
	<b>594.293</b>	<b>378</b>
		<b>Erhver-</b>
		<b>vede</b>
		<b>immaterielle</b>
		<b>anlægs-</b>
		<b>aktiver</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.600.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.600.000</b>
Af- og nedskrivninger primo		(2.880.000)
Årets afskrivninger		(1.120.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(4.000.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.600.000</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	94.226	225.378
Tilgange	<u>118.118</u>	<u>117.425</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>212.344</u></b>	<b><u>342.803</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(38.099)	(36.230)
Årets afskrivninger	<u>(28.111)</u>	<u>(75.768)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(66.210)</u></b>	<b><u>(111.998)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>146.134</u></b>	<b><u>230.805</u></b>
	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	18.500	139.620
Tilgange	<u>0</u>	<u>68.856</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>18.500</u></b>	<b><u>208.476</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>18.500</u></b>	<b><u>208.476</u></b>
	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<b><u>548.193</u></b>	<b><u>686</u></b>

De indgåede leasingaftaler udløber senest 31.12.2020.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JLP Slagelse Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme mv. indregnes i resultatopgørelsen, når aftale om bindende salg er indgået. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og



## Anvendt regnskabspraksis

gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden. Afskrivningsperioden udgør 5 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.