

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## **Nybolig Ringe A/S**

Jernbanegade 27  
5750 Ringe

CVR-nr. 32 46 70 40

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. marts 2019

---

Uffe Jeppesen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nybolig Ringe 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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. marts 2019

### Direktion

Thomas Martin Thomsen

### Bestyrelse

Lars Lyster Nielsen

Uffe Jeppesen

Thomas Martin Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Nybolig Ringe A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Ringe 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 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. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

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 28. marts 2019

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Nybolig Ringe A/S Jernbanegade 27 5750 Ringe  CVR-nr.: 32 46 70 40  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 24. september 2009  Hjemsted: Faaborg-midtfyn
<b>Bestyrelse</b>	Lars Lyster Nielsen Uffe Jeppesen Thomas Martin Thomsen
<b>Direktion</b>	Thomas Martin Thomsen
<b>Revision</b>	RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.234.634, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.746.262.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Ringe A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket variable omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter mæglerhonorar i forbindelse med salg af ejendomme samt vurderingshonorar, såfremt levering af ydelsen og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Variable omkostninger

Variable omkostninger omfatter ydelser og varer medgået i forbindelse med salg og vurdering af ejendomme i årets løb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.914.568</b>	<b>3.677.612</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.288.032</u>	<u>-1.990.954</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.626.536</b>	<b>1.686.658</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-52.284</u>	<u>-84.609</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.574.252</b>	<b>1.602.049</b>
Finansielle indtægter		9.140	8.000
Finansielle omkostninger		<u>-8.440</u>	<u>-7.480</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.574.952</b>	<b>1.602.569</b>
Skat af årets resultat		<u>-340.318</u>	<u>-355.344</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.234.634</u></b>	<b><u>1.247.225</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.200.000	1.245.000
Overført resultat		<u>34.634</u>	<u>2.225</u>
		<b><u>1.234.634</u></b>	<b><u>1.247.225</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.758	50.716
Indretning af lejede lokaler		161.625	193.951
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>192.383</b>	<b>244.667</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>192.383</b>	<b>244.667</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.937	166.020
Selskabsskat		7.682	40.656
Periodeafgrænsningsposter		20.149	14.910
<b>Tilgodehavender</b>		<b>107.768</b>	<b>221.586</b>
Værdipapirer		200.900	209.220
<b>Værdipapirer</b>		<b>200.900</b>	<b>209.220</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.387.601</b>	<b>2.242.573</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.696.269</b>	<b>2.673.379</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.888.652</b>	<b>2.918.046</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		46.262	11.628
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.200.000</u>	<u>1.245.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.746.262</u></b>	<b><u>1.756.628</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		70.000	265.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		261.242	205.164
Anden gæld		<u>811.148</u>	<u>691.254</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.142.390</u></b>	<b><u>1.161.418</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.142.390</u></b>	<b><u>1.161.418</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.888.652</u></b>	<b><u>2.918.046</u></b>
Eventualposter mv.	4		

## NOTER

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.082.432	1.792.202
Andre omkostninger til social sikring	88.135	107.057
Andre personaleomkostninger	<u>117.465</u>	<u>91.695</u>
	<b><u>2.288.032</u></b>	<b><u>1.990.954</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2018	<u>249.790</u>	<u>323.253</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>249.790</u>	<u>323.253</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	199.074	129.302
Årets afskrivninger	<u>19.958</u>	<u>32.326</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>219.032</u>	<u>161.628</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>30.758</u></b>	<b><u>161.625</u></b>



**NOTER****3 Egenkapital**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	11.628	1.245.000	1.756.628
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.245.000	-1.245.000
Årets resultat	0	34.634	1.200.000	1.234.634
<b>Egenkapital 31. december</b> <b>2018</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>46.262</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>1.746.262</u></b>

**4 Eventualposter mv.**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S Århus, er håndpantset obligationer i Nykredit til en kursværdi af kr. 200.900.

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.

## Thomas Martin Thomsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-832222028557  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2019 kl.: 15:32:07  
Underskrevet med NemID

## Lars Lyster Nielsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-957809031835  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2019 kl.: 13:23:05  
Underskrevet med NemID

## Uffe Jeppesen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-006942264772  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2019 kl.: 12:50:28  
Underskrevet med NemID

## Lilly Jeppesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286884547263  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2019 kl.: 15:33:31  
Underskrevet med NemID

## Uffe Jeppesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-006942264772  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2019 kl.: 10:30:35  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e12d1601Hhqi19824705