

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

Nybolig Ringe A/S

c/o Nybolig Domicil I/S
Vestergade 165

5700 Svendborg

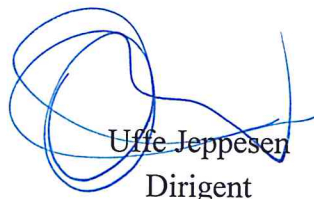
CVR-nr. 32 46 70 40

Årsrapport 2016

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg, den 2. maj 2017



Uffe Jeppesen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31. december 2016.....	11 - 12
Noter til årsrapport 2016.....	13 - 14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Nybolig Ringe A/S
c/o Nybolig Domicil I/S
Vestergade 16
5700 Svendborg

CVR-nr.: 32 46 70 40
Etableret: 24. september 2009
Hjemstedskommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Uffe Jeppesen
Lars Lyster Nielsen
Niels Ulrich Nielsen

Direktion Uffe Jeppesen

Revisor RevisorGruppen
v/Lilly Jeppesen
Vestergade 165 A, 1.sal
5700 Svendborg

Pengeinstitut Fynske Bank
Centrumpladsen 19
5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2016 for selskabet Nybolig Ringe A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Svendborg, den 2. maj 2017

Direktion:



Uffe Jeppesen

Bestyrelse:



Lars Lyster Nielsen
(formand)



Uffe Jeppesen



Niels Ulrich Nielsen

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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

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.

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.

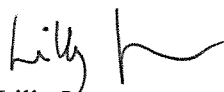
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 2. maj 2017

RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat må anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling pr. 31.12.2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Det interne årsregnskab for Nybolig Ringe A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Det interne årsregnskab afviger i opstillingsform og specificationsgrad, jf. ledelsens krav, men har samme resultat og egenkapital som det officielle årsregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Vareforbrug

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

Bruttoresultat

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Indretning 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 købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Indretning lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

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

Nyanskaffelser med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret, under andre eksterne omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital - udbytte

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelse.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesats, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	2016	2015
Bruttoresultat		2.235.517	1.848.154
Personaleomkostninger	1	- 1.643.521	- 1.462.674
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	2	- 84.609	- 9.158
Resultat før finansielle poster		507.387	370.508
Finansielle poster m.v.:			
Finansielle indtægter m.v.		9.607	12.868
Finansielle omkostninger m.v.		- 6.884	- 5.602
Resultat før skat		510.110	383.588
Skat af ordinært resultat		- 111.408	- 88.759
ÅRETS RESULTAT		<u>398.702</u>	<u>294.829</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte		390.000	664.000
Overførsel til næste år		<u>8.702</u>	- -369.171
Disponeret i alt		<u>398.702</u>	<u>294.829</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
AKTIVER:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Indretning lejede lokaler	2	258.603	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>70.674</u>	<u>36.632</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>329.277</u>	<u>36.632</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Andre værdipapirer		<u>216.700</u>	<u>222.700</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>216.700</u>	<u>222.700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>545.977</u>	<u>259.332</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		144.146	80.519
Andre tilgodehavender		865	15.563
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.552</u>	<u>14.441</u>
Tilgodehavender i alt		<u>155.563</u>	<u>110.523</u>
Likvide beholdninger		<u>814.553</u>	<u>1.749.368</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>970.116</u>	<u>1.859.891</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.516.093</u>	<u>2.119.223</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
PASSIVER:			
Egenkapital:	3		
Aktiekapital		500.000	500.000
Forslag til udbytte		390.000	664.000
Overført resultat		9.401	699
Egenkapital i alt		<u>899.401</u>	<u>1.164.699</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.851	193.306
Leverandører af varer- og tjenesteydelser		185.378	171.721
Selskabsskat		26.685	3.959
Anden gæld		<u>380.778</u>	<u>585.538</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>616.692</u>	<u>954.524</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>616.692</u>	<u>954.524</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.516.093</u>	<u>2.119.223</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser	4		

NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2016

	2016	2015
Note 1 - Personaleomkostninger		
Lønninger og andre vederlag	1.489.172	1.362.143
Andre omkostninger til social sikring	<u>154.349</u>	<u>100.531</u>
	<u>1.643.521</u>	<u>1.462.674</u>

Gennemsnitlig antal beskæftigede 3

Note 2 - Materielle anlægsaktiver

	Indretning lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og <u>inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	0	195.790
Årets tilgang	323.253	54.000
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>323.253</u>	<u>249.790</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	0	159.158
Årets afskrivninger	<u>64.651</u>	<u>19.958</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>64.651</u>	<u>179.116</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>258.603</u>	<u>70.674</u>

Note 3 – Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Aktierne er alle i samme klasse.

Aktiekapital 1. januar 2016	<u>500.000</u>
Overført overskud:	
Overført fra tidligere år	699
Overført af årets resultat, jf. overskudsdisponeringen	<u>8.702</u>
	<u>9.401</u>
Forslag til udbytte:	
Forslag til udbytte 01.01.2016	664.000
Udbetalt udbytte	- 664.000
Forslag til udbytte for 2016	<u>390.000</u>
	<u>390.000</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>899.401</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORT 2016 - FORTSAT

Note 4 – Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S Århus, er håndpantset obligationer i Nykredit til en kursværdi af kr. 216.700.