

# Nybolig Odense TDL A/S

Tarupvej 2, st., 5210 Odense NV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2016  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7/6 2017

---

Tommy Thygesen Led  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nybolig Odense TDL 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juni 2017

### Direktion

Tommy Thygesen Led

### Bestyrelse

Michael Thomsen  
formand

Nazan Demirhan

Tommy Thygesen Led

Trine Bæk Andersen

Bahadir Demirhan

Anne Thygesen Led

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Nybolig Odense TDL A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Odense TDL A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 virksomheden, 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Odense, den 7. juni 2017

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nybolig Odense TDL A/S  
Tarupvej 2, st.  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 32 64 99 04  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 7. december 2009  
Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Michael Thomsen, formand  
Nazan Demirhan  
Tommy Thygesen Led  
Trine Bæk Andersen  
Bahadir Demirhan  
Anne Thygesen Led

### Direktion

Tommy Thygesen Led

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsmægler virksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 46.246, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.491.641.

Selskabets ledelse 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 Odense TDL A/S for 2016 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.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### ***Goodwill***

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år.

### **Materielle anlægsaktiver**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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	5 år	0 %

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita, der måles til kostpris.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 gælds metode 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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.489.560</b>	<b>4.105</b>
Personaleomkostninger	1	-8.143.269	-3.001
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-227.904	-232
Andre driftsomkostninger		-6.400	-518
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.987</b>	<b>354</b>
Finansielle omkostninger		-27.162	-3
<b>Resultat før skat</b>		<b>84.825</b>	<b>351</b>
Skat af årets resultat	2	-38.579	-86
<b>Årets resultat</b>		<b>46.246</b>	<b>265</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		46.246	265
		<b>46.246</b>	<b>265</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Goodwill		<u>900.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>900.000</b></u>	<u><b>1.000</b></u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		256.841	311
Indretning af lejede lokaler		<u>345.325</u>	<u>59</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>602.166</b></u>	<u><b>370</b></u>
Deposita		<u>75.710</u>	<u>64</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>75.710</b></u>	<u><b>64</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.577.876</b></u>	<u><b>1.434</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		196.316	77
Andre tilgodehavender		694.578	48
Selskabsskat		135.016	169
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.299</u>	<u>9</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.030.209</b></u>	<u><b>303</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.130.160</b></u>	<u><b>269</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.160.369</b></u>	<u><b>572</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>4.738.245</b></u></u>	<u><u><b>2.006</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	250
Overført resultat		991.641	695
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b>1.491.641</b>	<b>945</b>
Hensættelse til udskudt skat		34.600	13
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>34.600</b>	<b>13</b>
Banker		245.141	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.000	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226.266	178
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		356	0
Anden gæld		2.618.083	810
Periodeafgrænsningsposter		62.158	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.212.004</b>	<b>1.048</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.212.004</b>	<b>1.048</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.738.245</b>	<b>2.006</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	7.129.950	2.750
Pensioner	370.576	0
Andre omkostninger til social sikring	136.059	45
Andre personaleomkostninger	506.684	206
	<b>8.143.269</b>	<b>3.001</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	19	6
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.984	89
Årets udskudte skat	21.764	-3
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-169	0
	<b>38.579</b>	<b>86</b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		Goodwill
Kostpris 1. januar		1.000.000
Kostpris 31. december		1.000.000
Af- og nedskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		100.000
Af- og nedskrivninger 31. december		100.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>900.000</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar	931.882	70.000
Tilgang i årets løb	158.000	351.398
Afgang i årets løb	<u>-332.274</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>757.608</u>	<u>421.398</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	620.710	10.500
Årets afskrivninger	47.124	65.573
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-167.067</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>500.767</u>	<u>76.073</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>256.841</u></b>	<b><u>345.325</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	250.000	695.395	945.395
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	0	500.000
Kontant kapitalnedsættelse	-500.000	500.000	0
Overførsler, reserver	250.000	-250.000	0
Årets resultat	0	46.246	46.246
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>991.641</b>	<b>1.491.641</b>

### 6 Eventualposter m.v.

#### Leje- og leasingforpligtelse

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 2-37 måneder, hvor den årlige ydelse udgør 51 t.kr., og hvor forpligtelsen til udløb udgør 91 t.kr.

Ved leasingaftalernes udløb er selskabet forpligtede til at anvise en køber til en forventet markedspris på i alt t.kr. 106.

Selskabet har indgået lejekontrakter med 3. mand med et opsigelsesvarsel på 6 måneder dog tidligst pr. 31/12-17. Den samlede forpligtelse udgør 1.061 t.kr.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Til sikkerhed for egen bankgæld, 0 t.kr. har selskabet stillet virksomhedspant på nom. 800 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver:**

	2016 kr.	2015 t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	196.316	77
Goodwill	900.000	1.000
Andre anlæg, driftsmidler og inventar bortset fra indregistrerede motorkøretøjer	470.499	220
	<b>1.566.815</b>	<b>1.297</b>



## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**