



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NYBOLIG ODENSE TDL A/S**  
**TARUPVEJ 2, ST., 5210 ODENSE NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. juni 2018

---

Tommy Thygesen Led

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nybolig Odense TDL A/S Tarupvej 2, st. 5210 Odense NV  CVR-nr.: 32 64 99 04 Stiftet: 7. december 2009 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Thomsen, Formand Nazan Demirhan Tommy Thygesen Led Trine Bæk Andersen Bahadir Demirhan Anne Thygesen Led
<b>Direktion</b>	Tommy Thygesen Led
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Fælledvej 3 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2018

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Odense, den 19. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter ejendomsmægler virksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.165 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 2.657 tkr.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>12.229.251</b>	<b>8.490</b>
Personaleomkostninger.....	1	-10.352.918	-8.144
Af- og nedskrivninger.....		-304.991	-228
Andre driftsomkostninger.....		0	-6
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.571.342</b>	<b>112</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.144	0
Andre finansielle omkostninger.....		-33.565	-27
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.538.921</b>	<b>85</b>
Skat af årets resultat.....	2	-373.593	-39
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.165.328</b>	<b>46</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		750.000	0
Overført resultat.....		415.328	46
<b>I ALT</b> .....		<b>1.165.328</b>	<b>46</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Goodwill.....		800.000	900
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>800.000</b>	<b>900</b>
Grunde og bygninger.....		4.102.114	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		480.704	257
Indretning af lejede lokaler.....		420.940	344
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.003.758</b>	<b>601</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		38.400	76
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>38.400</b>	<b>76</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.842.158</b>	<b>1.577</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		260.474	196
Udsudte skatteaktiver.....		11.083	0
Andre tilgodehavender.....		1.395.619	650
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	135
Periodeafgrænsningsposter.....		81.514	4
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.748.690</b>	<b>985</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.338.892</b>	<b>2.132</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.087.582</b>	<b>3.117</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.929.740</b>	<b>4.694</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		1.406.970	991
Forslag til udbytte.....		750.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>2.656.970</b>	<b>1.491</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	35
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>35</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.150.971	0
Banklån.....		0	245
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.150.971</b>	<b>245</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	117.704	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		375.192	226
Selskabsskat.....		299.276	0
Anden gæld.....		3.329.627	2.575
Periodeafgrænsningsposter.....		0	62
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.121.799</b>	<b>2.923</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.272.770</b>	<b>3.168</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.929.740</b>	<b>4.694</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 22 (2016: 19)			
Løn og gager.....	9.024.800	7.131	
Pensioner.....	566.403	370	
Andre omkostninger til social sikring.....	141.465	136	
Andre personaleomkostninger.....	620.250	507	
	<b>10.352.918</b>	<b>8.144</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	419.276	17	
Regulering af udskudt skat.....	-45.683	22	
	<b>373.593</b>	<b>39</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2017.....		1.000.000	
Kostpris 31. december 2017.....		1.000.000	
Afskrivninger 1. januar 2017.....		100.000	
Årets afskrivninger .....		100.000	
Afskrivninger 31. december 2017.....		200.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		800.000	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2017.....	0	757.608	421.398
Tilgang.....	4.110.189	309.759	189.260
Afgang.....	0	0	-2.625
Kostpris 31. december 2017.....	4.110.189	1.067.367	608.033
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	500.767	76.073
Årets afskrivninger .....	8.075	85.896	111.020
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	8.075	586.663	187.093
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..	4.102.114	480.704	420.940

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>5</b>
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2017.....				38.400	
Kostpris 31. december 2017.....				<b>38.400</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>				<b>38.400</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>6</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	991.642	0	1.491.642	
Forslag til årets resultatdisponering.....		415.328	750.000	1.165.328	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.406.970</b>	<b>750.000</b>	<b>2.656.970</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>7</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	2.268.675	117.704	1.643.822	
Banklån.....	245.141	0	0	0	
	<b>245.141</b>	<b>2.268.675</b>	<b>117.704</b>	<b>1.643.822</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>8</b>
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået operationelle leasingsaftaler med en restløbetid på 6-28 måneder, hvor den maksimale månedlige ydelse udgør 31 tkr., og hvor leasingforpligtelse udgør 439 tkr.					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2017 2.321 tkr., er afgivet realkreditpantebrev nom. 1.160 tkr. i ejendommen Skibhusvej 98 m.fl., matr. nr. 0017a, Nørremarken, Odense Jorder og nom. 1.213 tkr. i ejendommen Bogensevej 5, Odense, matr. nr. 0001gr, Næsbyhoved Mølle, Næsby med en samlet bogført værdi 31. december 2017 på 4.102 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev 405 tkr. i ejendommen Bogensevej 5, Odense, matr. nr. 0001gr, Næsbyhoved Mølle, Næsby med en bogført værdi 31. december 2017 på 2.000 tkr.

Der er tinglyst virksomhedspant nom. 800 tkr. med pant i goodwill, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser med en bogført værdi på 1.541 tkr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 800 tkr. i ejendommen Skibhusvej 98 m.fl., matr. nr. 0017a, Nørremarken, Odense Jorder med en bogført værdi 2.102 tkr.

Der er af selskabets pengeinstitut stillet garantier overfor 3. mand pr. 31. december 2017 i alt 2.852 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Odense TDL A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsomkostninger

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.