



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
SVENDBORGVEJ 39, 5260 ODENSE S
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. august 2020

Tommy Thygesen Led

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybolig Odense TDL A/S Svendborgvej 39 5260 Odense S
	CVR-nr.: 32 64 99 04 Stiftet: 7. december 2009 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Thomsen, formand Nazan Demirhan Tommy Thygesen Led Trine Bæk Andersen Bahadir Demirhan Anne Thygesen Led
Direktion	Tommy Thygesen Led
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. august 2020

Direktion:

Tommy Thygesen Led

Bestyrelse:

Michael Thomsen
Formand

Nazan Demirhan

Tommy Thygesen Led

Trine Bæk Andersen

Bahadir Demirhan

Anne Thygesen Led

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nybolig Odense TDL A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Odense TDL A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 28. august 2020

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 2019 udviser et overskud på 1.601 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 4.027 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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		16.279.623	13.629
Personaleomkostninger.....	1	-13.734.757	-10.843
Af- og nedskrivninger.....		-430.843	-480
DRIFTSRESULTAT		2.114.023	2.306
Andre finansielle omkostninger.....		-74.602	-75
RESULTAT FØR SKAT		2.039.421	2.231
Skat af årets resultat.....	2	-438.190	-512
ÅRETS RESULTAT		1.601.231	1.719
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.200.000	1.200
Overført resultat.....		401.231	519
I ALT		1.601.231	1.719

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Goodwill.....		600.000	700
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	600.000	700
Grunde og bygninger.....		4.023.353	4.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		580.000	697
Indretning af lejede lokaler.....		469.497	319
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.072.850	5.079
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		88.400	39
Finansielle anlægsaktiver.....	5	88.400	39
ANLÆGSAKTIVER.....		5.761.250	5.818
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		181.019	406
Andre tilgodehavender.....		1.267.621	1.452
Tilgodehavende selskabsskat.....		214.846	2
Periodeafgrænsningsposter.....		70.324	84
Tilgodehavender.....		1.733.810	1.944
Likvide beholdninger.....		3.434.189	1.573
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.167.999	3.517
AKTIVER.....		10.929.249	9.335

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		2.327.163	1.927
Forslag til udbytte.....		1.200.000	1.200
EGENKAPITAL.....	6	4.027.163	3.627
Hensættelse til udskudt skat.....		55.684	2
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		55.684	2
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.065.465	2.133
Gæld til Fond for lønmodtagernes feriemidler.....		179.838	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.245.303	2.133
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	68.400	68
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		399.438	326
Anden gæld.....		4.116.517	3.179
Periodeafgrænsningsposter.....		16.744	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.601.099	3.573
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.846.402	5.706
PASSIVER.....		10.929.249	9.335
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 27 (2018: 24)			
Løn og gager.....	12.120.416	9.531	
Pensioner.....	790.685	643	
Andre omkostninger til social sikring.....	179.149	170	
Andre personaleomkostninger.....	644.507	499	
	13.734.757	10.843	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	385.154	498	
Regulering af udskudt skat.....	53.036	14	
	438.190	512	
Immaterielle anlægsaktiver			3
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2019.....		1.000.000	
Kostpris 31. december 2019.....		1.000.000	
Afskrivninger 1. januar 2019.....		300.000	
Årets afskrivninger		100.000	
Afskrivninger 31. december 2019.....		400.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		600.000	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2019.....	4.110.189	1.375.561	591.756
Tilgang.....	0	55.585	269.550
Kostpris 31. december 2019.....	4.110.189	1.431.146	861.306
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	47.455	678.035	273.458
Årets afskrivninger	39.381	173.111	118.351
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	86.836	851.146	391.809
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	4.023.353	580.000	469.497

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						5
		Lejedepositum og andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2019.....					38.400	
Tilgang.....					50.000	
Kostpris 31. december 2019.....					88.400	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....					88.400	
 Egenkapital						 6
		Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		500.000	1.925.932	1.200.000	3.625.932	
Betalt udbytte.....				-1.200.000	-1.200.000	
Forslag til resultatdisponering.....			401.231	1.200.000	1.601.231	
Egenkapital 31. december 2019.....		500.000	2.327.163	1.200.000	4.027.163	
 Langfristede gældsforpligtelser						 7
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.133.865	68.400	1.841.371	2.200.974	68.485	
Gæld til Fond for lønmotagernes feriemidler.....	179.838	0	0	0	0	
	2.313.703	68.400	1.841.371	2.200.974	68.485	
 Eventualposter mv.						 8
Leje- og leasingforpligtelser						
Selskabet har indgået operationelle leasingsaftaler med en restløbetid på op til 19 måneder, hvor den maksimale månedlige ydelse udgør 13 tkr., og hvor leasingforpligtelse udgør 458 tkr.						
Selskabet har indgået huslejeaftaler hvor huslejeforpligtelser på balancetidspunktet udgør 1.499 tkr. i opsigelsesperioden.						

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2019 2.134 tkr., er afgivet realkreditpantebrev nom. 1.213 tkr. i ejendommen Bogensevej 5, Odense, matr. nr. 0001gr, Næsbyhoved Mølle, Næsby og realkreditpantebrev nom. 1.160 tkr. i ejendommen Skibhusvej 98 st, Odense, matr. nr. 0017al, Nørremarken, Odense Jorder med en samlet bogført værdi 31. december 2019 på 4.023 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 2019 på 1.970 tkr.

Der er af selskabets pengeinstitut stillet garantier overfor 3. mand pr. 31. december 2019 i alt 852 tkr. (2018: 852 tkr.)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Odense TDL A/S for 2019 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.

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 acontoskatter.

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.