

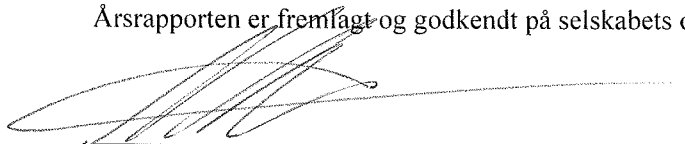
**Nybolig Langeland A/S**  
Østergade 33, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 33 37 39 96

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/5-2016



Morten Albertsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nybolig Langeland A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

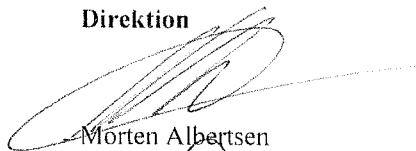
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

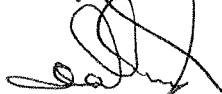
Rudkøbing, den 19. maj 2016

### Direktion



Morten Albertsen

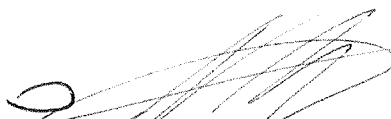
### Bestyrelse



Knud Albertsen  
Formand



Flemming Kehler



Morten Albertsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Nybolig Langeland A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Langeland A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 19. maj 2016

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nybolig Langeland A/S Østergade 33 5900 Rudkøbing
	CVR-nr.: 33 37 39 96
	Stiftet: 21. december 2010
	Hjemsted: Langeland
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Albertsen, Formand Flemming Kehler Morten Albertsen
<b>Direktion</b>	Morten Albertsen
<b>Revision</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	Fynske Bank A/S, Østerport 2, 5900 Rudkøbing
<b>Modervirksomhed</b>	Morten Albertsen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Formål

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

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.237 t.kr. mod 2.496 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 513 t.kr. mod 799 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Nybolig Langeland A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

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

#### **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.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nybolig Langeland A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.236.952</b>	<b>2.496.376</b>
1 Personaleomkostninger	-1.467.430	-1.374.150
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-121.532	-86.238
<b>Driftsresultat</b>	<b>647.990</b>	<b>1.035.988</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	36.520	9.448
Andre finansielle indtægter	3.729	26.641
2 Øvrige finansielle omkostninger	-17.951	-8.141
<b>Resultat før skat</b>	<b>670.288</b>	<b>1.063.936</b>
3 Skat af årets resultat	-157.277	-264.602
<b>Årets resultat</b>	<b>513.011</b>	<b>799.334</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	513.011	799.334
<b>Disponeret i alt</b>	<b>513.011</b>	<b>799.334</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	210.882	246.713
4 Indretning lejede lokaler	62.316	79.706
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>273.198</u>	<u>326.419</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	164.339	146.545
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>164.339</u>	<u>146.545</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>437.537</u></b>	<b><u>472.964</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125.576	67.398
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	740.597	1.371.720
Andre tilgodehavender	13.241	83.915
Periodeafgrænsningsposter	958	1.351
Tilgodehavender i alt	<u>880.372</u>	<u>1.524.384</u>
Likvide beholdninger	436.862	156.182
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.317.234</u></b>	<b><u>1.680.566</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.754.771</u></b>	<b><u>2.153.530</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	513.011	799.334
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.013.011</u></b>	<b><u>1.299.334</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	14.926	12.279
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>14.926</u></b>	<b><u>12.279</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.556	125.000
	Selskabsskat	154.630	247.793
	Anden gæld	480.648	469.124
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>726.834</u>	<u>841.917</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>726.834</u></b>	<b><u>841.917</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.754.771</u></b>	<b><u>2.153.530</u></b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
8 <b>Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.354.884	1.264.936
Pensioner	56.195	55.326
Andre omkostninger til social sikring	20.193	18.166
Personaleomkostninger i øvrigt	36.158	35.722
	<u><b>1.467.430</b></u>	<u><b>1.374.150</b></u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.432	0
Andre renteomkostninger	16.519	8.141
	<u><b>17.951</b></u>	<u><b>8.141</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	154.630	247.793
Årets regulering af udskudt skat	2.647	16.809
	<u><b>157.277</b></u>	<u><b>264.602</b></u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u><b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b></u>	<u><b>Indretning lejede lokaler</b></u>
Kostpris 1. januar 2015	274.025	86.952
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>274.025</b></u>	<u><b>86.952</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	27.312	7.246
Årets afskrivninger	35.831	17.390
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>63.143</b></u>	<u><b>24.636</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>210.882</b></u>	<u><b>62.316</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	799.334	589.393
Udloddet udbytte	-799.334	-589.393
Udbytte for regnskabsåret	<u>513.011</u>	<u>799.334</u>
	<b>513.011</b>	<b>799.334</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Mægler A/S, er pantsat depot og afkastkonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 170 t. kr.

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Lejeaftaler**

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 5 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 36 måneder og en samlet restleasingydelse på 14 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morten Albertsen Holding ApS, CVR-nr. 33 36 47 84 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.