

**Nybolig Johansen og Stryz A/S**

**Øresundsvej 94**

**2300 København S**

**CVR-nr. 33 59 14 70**

**Årsrapport for 2016**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. februar 2017

---

Martin Skovbæk Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Nybolig Johansen og Stryz A/S Øresundsvej 94 2300 København S
	CVR-nr.: 33 59 14 70
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 1. april 2011
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Michal Strzyz, formand Monica Strzyz Martin Skovbæk Johansen
<b>Direktion</b>	Martin Skovbæk Johansen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udøve ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **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. 357.875, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 860.405.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Nybolig Johansen og Stryz 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2017

### **Direktion**

Martin Skovbæk Johansen

### **Bestyrelse**

Michał Strzyż  
formand

Monica Strzyż

Martin Skovbæk Johansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Nybolig Johansen og Stryz A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nybolig Johansen og Stryz A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 10. februar 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Johansen og Stryz A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjenningsprofil.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
---	---	----

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## **Gældsforpligtelser**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.671.642</b>	<b>1.924</b>
Personaleomkostninger	1	-4.022.998	-1.254
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>648.644</b>	<b>670</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-160.000	-10
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>488.644</b>	<b>660</b>
Finansielle omkostninger		-20.193	-2
<b>Resultat før skat</b>		<b>468.451</b>	<b>658</b>
Skat af årets resultat	2	-110.576	-150
<b>Årets resultat</b>		<b><u>357.875</u></b>	<b><u>508</u></b>
Foreslået udbytte		103.400	101
Overført resultat		254.475	407
		<b><u>357.875</u></b>	<b><u>508</u></b>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		1.080.000	1.200
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.080.000</b>	<b>1.200</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		160.000	200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>160.000</b>	<b>200</b>
Andre tilgodehavender		0	158
Deposita		29.075	25
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>29.075</b>	<b>183</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.269.075</b>	<b>1.583</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	74
Andre tilgodehavender		0	6
Periodeafgrænsningsposter		20.191	153
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.191</b>	<b>233</b>
Værdipapirer		0	20
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>20</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.882.531</b>	<b>828</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.902.722</b>	<b>1.081</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.171.797</b>	<b>2.664</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	80
Overført resultat		257.005	423
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>860.405</u></b>	<b><u>604</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		57.505	46
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>57.505</u></b>	<b><u>46</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.000	1.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.207	0
Selskabsskat		99.154	102
Anden gæld		1.970.526	561
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.253.887</u></b>	<b><u>2.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.253.887</u></b>	<b><u>2.014</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.171.797</u></b>	<b><u>2.664</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.899.086	1.241
Andre omkostninger til social sikring	61.872	13
Andre personaleomkostninger	62.040	0
	<u><b>4.022.998</b></u>	<u><b>1.254</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>3</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.154	104
Årets udskudte skat	11.422	46
	<u><b>110.576</b></u>	<u><b>150</b></u>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>1.200.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>1.200.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		0
Årets nedskrivninger		<u>120.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>120.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><b>1.080.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	<u>250.403</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>250.403</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	50.403
Årets afskrivninger	<u>40.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>90.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>160.000</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	422.530	101.200	603.730
Fondsaktier	420.000	-420.000	0	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	254.475	103.400	357.875
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>257.005</b>	<b>103.400</b>	<b>860.405</b>

Selskabet er i 2016 omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab. Som følge heraf er selskabskapitalen forhøjet fra 80.000 kr. til 500.000 kr.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



## Martin Santino Lo Turco

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2017 kl.: 11:33:33

 NEM ID

## Martin Skovbæk Johansen

Direktør

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2017 kl.: 11:49:55

 NEM ID

## Martin Skovbæk Johansen

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2017 kl.: 11:49:55

 NEM ID

## Martin Skovbæk Johansen

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2017 kl.: 11:49:55

 NEM ID

## Monica Strzyz

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2017 kl.: 09:40:40

 NEM ID

## Michal Strzyz

Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2017 kl.: 12:35:13

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)