

Nybolig Johansen og Stryz A/S

Øresundsvej 94

2300 København S

CVR-nr. 33 59 14 70

Årsrapport for 2017

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. januar 2018

Martin Skøvbæk Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

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

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 30. januar 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 30. januar 2018

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nybolig Johansen og Stryz A/S
Øresundsvej 94
2300 København S

CVR-nr.: 33 59 14 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. april 2011

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Michal Strzyz, formand
Monica Strzyz
Martin Skovbæk Johansen

Direktion

Martin Skovbæk Johansen

Revisor

JH Revision
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 2017 udviser et overskud på kr. 1.403.189, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.160.194.

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 Johansen og Stryz A/S for 2017 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 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

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 indtjeningsprofil.

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.

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

		Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år 0 %

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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 gældsmetode 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		6.721.357	4.671
Personaleomkostninger	1	<u>-4.585.251</u>	<u>-4.023</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.136.106	648
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-305.000</u>	<u>-160</u>
Resultat før finansielle poster		1.831.106	488
Finansielle indtægter		10	0
Finansielle omkostninger		<u>-19.727</u>	<u>-20</u>
Resultat før skat		1.811.389	468
Skat af årets resultat	2	<u>-408.200</u>	<u>-110</u>
Årets resultat		<u>1.403.189</u>	<u>358</u>
Foreslået udbytte		1.000.000	103
Overført resultat		<u>403.189</u>	<u>255</u>
		<u>1.403.189</u>	<u>358</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Goodwill		2.175.000	1.080
Immaterielle anlægsaktiver	3	2.175.000	1.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		160.000	160
Materielle anlægsaktiver	4	160.000	160
Deposita		42.375	29
Finansielle anlægsaktiver		42.375	29
Anlægsaktiver i alt		2.377.375	1.269
Periodeafgrænsningsposter		20.086	20
Tilgodehavender		20.086	20
Likvide beholdninger		1.759.319	1.883
Omsætningsaktiver i alt		1.779.405	1.903
Aktiver i alt		4.156.780	3.172

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		660.194	258
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	103
Egenkapital	5	<u>2.160.194</u>	<u>861</u>
Hensættelse til udskudt skat		79.979	58
Hensatte forpligtelser i alt		<u>79.979</u>	<u>58</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.000	59
Leverandører af varer og tjenesteydelser		376.628	125
Gæld til tilknyttede virksomheder		99.154	0
Selskabsskat		385.726	99
Anden gæld		1.005.099	1.970
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.916.607</u>	<u>2.253</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.916.607</u>	<u>2.253</u>
Passiver i alt		<u>4.156.780</u>	<u>3.172</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.439.766	3.899
Andre omkostninger til social sikring	64.471	62
Andre personaleomkostninger	81.014	62
	<u>4.585.251</u>	<u>4.023</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>10</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	385.726	99
Årets udskudte skat	22.474	11
	<u>408.200</u>	<u>110</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2017		1.200.000
Tilgang i årets løb		<u>1.350.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>2.550.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		120.000
Årets afskrivninger		<u>255.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>375.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>2.175.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	250.403
Tilgang i årets løb	50.000
Kostpris 31. december 2017	300.403
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	90.403
Årets afskrivninger	50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	140.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	160.000

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	257.005	103.400	860.405
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	403.189	1.000.000	1.403.189
Egenkapital 31. december 2017	500.000	660.194	1.000.000	2.160.194

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 er sambeskattet med moderselskabet Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:30:29
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:37:40
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:37:40
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2018 kl.: 16:37:40
Underskrevet med NemID

Monica Strzyz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-991495117834
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2018 kl.: 12:17:07
Underskrevet med NemID

Michal Strzyz

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-947056582239
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2018 kl.: 10:19:25
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1fdb442Mpppu8444417