

Nybolig Johansen og Stryz A/S

Øresundsvej 94

2300 København S

CVR-nr. 33 59 14 70

Årsrapport for 2019

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. februar 2020

Martin Skovbæk 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 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2020

Direktion

Martin Skovbæk Johansen

Bestyrelse

Michal Strzyz
formand

Monica Strzyz

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 2020

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 2019

Stiftet: 1. april 2011

Regnskabsår: 9. 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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.705.764, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.012.271.

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 2019 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og autodrift mv.

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.

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.

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:

	Brugstid	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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		7.988.030	6.625
Personaleomkostninger	1	-5.496.013	-4.828
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.492.017	1.797
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-305.000	-305
Resultat før finansielle poster		2.187.017	1.492
Finansielle indtægter		20.014	0
Finansielle omkostninger		-7.301	-23
Resultat før skat		2.199.730	1.469
Skat af årets resultat	2	-493.966	-323
Årets resultat		<u>1.705.764</u>	<u>1.146</u>
Foreslået udbytte		1.500.000	1.000
Overført resultat		205.764	146
		<u>1.705.764</u>	<u>1.146</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Aktiver			
Goodwill		1.665.000	1.920
Immaterielle anlægsaktiver	3	1.665.000	1.920
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		60.000	110
Materielle anlægsaktiver	4	60.000	110
Deposita		43.975	44
Finansielle anlægsaktiver		43.975	44
Anlægsaktiver i alt		1.768.975	2.074
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		987.706	312
Tilgodehavender		987.706	312
Likvide beholdninger		2.868.566	1.546
Omsætningsaktiver i alt		3.856.272	1.858
Aktiver i alt		5.625.247	3.932

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		1.012.271	807
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.000
Egenkapital	5	3.012.271	2.307
Hensættelse til udskudt skat		118.443	100
Hensatte forpligtelser i alt		118.443	100
Anden gæld		161.245	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	161.245	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		715.575	263
Skyldigt sambeskatningsbidrag		475.618	303
Anden gæld		1.142.095	959
Kortfristede gældsforpligtelser		2.333.288	1.525
Gældsforpligtelser i alt		2.494.533	1.525
Passiver i alt		5.625.247	3.932
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.263.351	4.627
Andre omkostninger til social sikring	86.388	81
Andre personaleomkostninger	146.274	120
	<u>5.496.013</u>	<u>4.828</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	475.618	303
Årets udskudte skat	18.348	20
	<u>493.966</u>	<u>323</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>2.550.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>2.550.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		630.000
Årets afskrivninger		<u>255.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>885.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>1.665.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	300.403
Kostpris 31. december 2019	300.403
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	190.403
Årets afskrivninger	50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	240.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	60.000

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	806.507	1.000.000	2.306.507
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	205.764	1.500.000	1.705.764
Egenkapital 31. december 2019	500.000	1.012.271	1.500.000	3.012.271

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	0	161.245	0	161.245
	0	161.245	0	161.245

7 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

8 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 Skovbæk Johansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2020 kl.: 14:43:29
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2020 kl.: 14:43:29
Underskrevet med NemID

Monica Strzyz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-991495117834
Tidspunkt for underskrift: 12-02-2020 kl.: 06:38:06
Underskrevet med NemID

Michal Strzyz

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-947056582239
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 11:50:43
Underskrevet med NemID

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 44732704
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2020 kl.: 15:53:27
Underskrevet med NemID

Martin Skovbæk Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-249484739008
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 08:30:03
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: df4b7460gHKY46312929