

Nybolig Erhverv København A/S

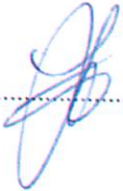
Vester Farimagsgade 7, 3., 1606 København V

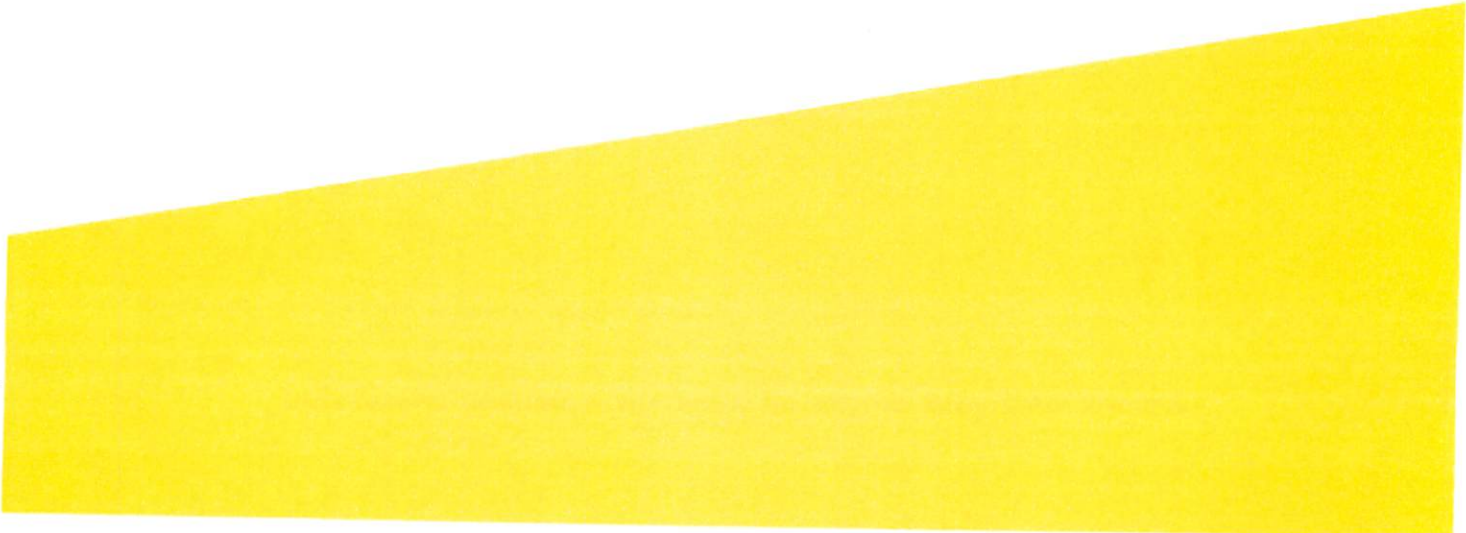
CVR-nr. 34 09 34 66

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018

Dirigent:

.....






Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nybolig Erhverv København A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

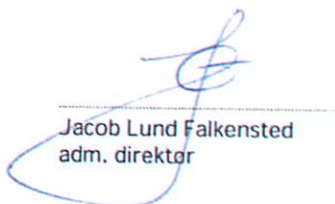
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. april 2018
Direktion:



Jacob Lund Falkensted
adm. direktør

Bestyrelse:



John Lindgaard
formand



Mikkel Klæsøe Lund
Andersen



Stig Plon Kjeldsen

Knud Jesper Rasmussen



Jacob Lund Falkensted

Anders Bengtsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nybolig Erhverv København A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Erhverv København A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 17. april 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24830



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nybolig Erhverv København A/S
Adresse, postnr., by	Vester Farimagsgade 7, 3., 1606 København V
CVR-nr.	34 09 34 66
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Lindgaard, formand Stig Plon Kjeldsen Jacob Lund Falkensted Mikkel Klæsøe Lund Andersen Knud Jesper Rasmussen Anders Bengtsson
Direktion	Jacob Lund Falkensted, Adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed, herunder salg, udlejning og vurdering samt anden virksomhed i forbindelse hermed, f.eks. market research, asset- og property management, capital markets, due diligence m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 9.011.108 kr. mod et overskud på 14.137.031 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 14.011.108 kr.

I første halvår af 2017 solgte Nykredit Nybolig Erhverv kæden til en gruppe private investorer. Uroen i forbindelse med handlen har selvfølgelig haft en negativ påvirkning på årets resultat. Det er dog ledelsens forventning at det allerede i 2018 vil have en positiv indvirkning på selskabets aktiviteter og resultat.

For at styrke selskabet til de kommende meget konkurrenceprægede år har selskabet i 2017 investeret kraftigt i personale og systemer hvilket har påvirket årets resultat væsentligt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Med baggrund i de gennemførte investeringer samt aktivitetsniveauet i de første måneder af 2018 forventer ledelsen et forbedret resultat i 2018.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	35.038.036	39.694.798
2	Personaleomkostninger	-23.317.218	-21.027.888
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.944	-325.782
	Andre driftsomkostninger	-44.833	0
	Resultat før finansielle poster	11.622.041	18.341.128
	Finansielle indtægter	0	14.760
	Finansielle omkostninger	-35.835	-161.772
	Resultat før skat	11.586.206	18.194.116
	Skat af årets resultat	-2.575.098	-4.057.085
	Årets resultat	9.011.108	14.137.031
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	9.011.108	14.137.031
		9.011.108	14.137.031



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	187.500	369.314
	Indretning af lejede lokaler	0	10.982
		<u>187.500</u>	<u>380.296</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>187.500</u>	<u>380.296</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.213.248	4.988.335
	Igangværende arbejder for fremmed regning	10.583.043	13.246.912
	Andre tilgodehavender	254.368	181.522
	Periodeafgrænsningsposter	278.197	223.760
		<u>22.328.856</u>	<u>18.640.529</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.490.362</u>	<u>12.407.415</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.819.218</u>	<u>31.047.944</u>
	AKTIVER I ALT	<u>38.006.718</u>	<u>31.428.240</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
3	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.011.108	14.137.031
	Egenkapital i alt	<u>14.011.108</u>	<u>19.137.031</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	29.792	4.850
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>29.792</u>	<u>4.850</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	773.122
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.004.420	5.150.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.634.822	1.339.288
	Skyldig selskabsskat	2.550.156	527.978
	Anden gæld	5.776.420	4.495.971
		<u>23.965.818</u>	<u>12.286.359</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.965.818</u>	<u>12.286.359</u>
	PASSIVER I ALT	<u>38.006.718</u>	<u>31.428.240</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

5 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	5.000.000	14.137.031	19.137.031
Overført via resultatdisponering	0	9.011.108	9.011.108
Udloddet udbytte	0	-14.137.031	-14.137.031
Egenkapital 31. december 2017	<u>5.000.000</u>	<u>9.011.108</u>	<u>14.011.108</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Erhverv København A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning, når ydelserne er leveret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende leverancer af serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		
2	Personaleomkostninger	<u>2017</u> <u>2016</u>
	Lønninger	20.722.188 18.898.869
	Pensioner	1.264.458 1.146.017
	Andre omkostninger til social sikring	67.020 62.612
	Andre personaleomkostninger	<u>1.263.552</u> <u>920.390</u>
		<u>23.317.218</u> <u>21.027.888</u>
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>30</u> <u>28</u>

3 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	2.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	2.500.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.		
Leje- og leasingforpligtelser	<u>2017</u> <u>2016</u>	<u>2017</u> <u>2016</u>
	1.114.896	1.651.407

5 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet en garanti over for Nykredit Mægler A/S på i alt 1,5 mio. kr. Der er herudover ingen sikkerhedsstillelse pr. 31. december 2017.