

# Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade 7, 3., 1606 København V

CVR-nr. 34 09 34 66



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. april 2016

Som dirigent:

.....  
John Lindgaard



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nybolig Erhverv København 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2016

Direktion:



John Lindgaard

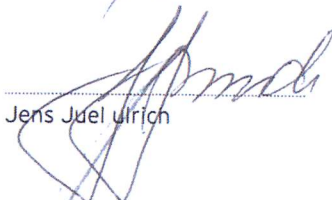
Bestyrelse:



Knud Jesper Rasmussen  
formand

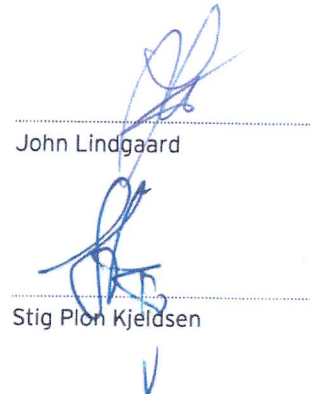


Jacob Lund Falkensted



Jens Juul Ulrich

Anders Bengtsson



John Lindgaard

Stig Plon Kjeldsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nybolig Erhverv København A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Erhverv København A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

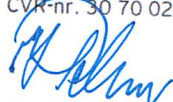
### Konklusion

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.

København, den 25. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedt  
statsaut. revisor

## 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	Knud Jesper Rasmussen, formand Jacob Lund Falkensted John Lindgaard Jens Juel Ulrich Mikkel Andersen Stig Plon Kjeldsen Anders Bengtsson
Direktion	John Lindgaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold 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 2015 udviser et overskud på 8.307.122 kr. mod 4.037.582 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 13.307.122 kr.

I 2015 var der en betydelig forøgelse af selskabets aktiviteter, og selskabets ledelse anser årets resultat, med et overskud før skat på kr 10.962.971, for tilfredsstillende. Ledelsen forventer, at den meget positive udvikling i selskabets aktiviteter vil fortsætte og forventer således, at resultatet for 2016 vil overstige 2015-resultatet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>32.084.066</u>	<u>24.703.301</u>
	Personaleomkostninger	-20.549.215	-18.708.253
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materiell	-325.781	-521.152
	Andre driftsomkostninger	0	-11.100
	<b>Resultat af primær drift</b>	<u>11.209.070</u>	<u>5.462.796</u>
	Finansielle indtægter	23.087	55.975
	Finansielle omkostninger	-269.186	-143.863
	<b>Resultat før skat</b>	<u>10.962.971</u>	<u>5.374.908</u>
	Skat af årets resultat	-2.655.849	-1.337.326
	<b>Årets resultat</b>	<u>8.307.122</u>	<u>4.037.582</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<u>8.307.122</u>	<u>4.037.582</u>
		<u>8.307.122</u>	<u>4.037.582</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	639.296	969.278
	Indretning af lejede lokaler	66.781	122.580
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>706.077</b>	<b>1.091.858</b>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.954.034	4.293.636
	Igangværende arbejder for fremmed regning	23.296.639	15.279.940
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	23.680
	Andre tilgodehavender	327.064	604.083
	Periodeafgrænsningsposter	389.108	291.172
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.966.845</b>	<b>20.492.511</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.374.692</b>	<b>1.172.306</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>39.341.537</b>	<b>21.664.817</b>
		<b>40.047.614</b>	<b>22.756.675</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
3	Selskabskapital		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.307.122</b>	<b>4.037.582</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	56.529	38.085
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>56.529</b>	<b>38.085</b>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	375.378
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.754.517	7.017.167
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.055.036	1.427.434
	Skyldig selskabsskat	2.252.351	2.419.166
	Anden gæld	4.622.059	2.441.863
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.683.963</b>	<b>13.681.008</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>26.683.963</b>	<b>13.681.008</b>
		<b>40.047.614</b>	<b>22.756.675</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Sikkerhedsstillelser
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	5.000.000	4.037.582	9.037.582
Årets resultat	0	8.307.122	8.307.122
Udloddet udbytte	0	-4.037.582	-4.037.582
Egenkapital 31. december 2015	5.000.000	8.307.122	13.307.122



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Erhverv København A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Selskabet har i 2015 valgt ikke at præsentere lønomkostninger til sælgere under bruttofortjeneste, men har i stedet valgt at præsentere disse under personaleomkostninger. Årsregnskabet sammenligningstal er tilpasset hertil.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 immaterielle og materiell

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materiell.

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

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

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### 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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2015	2.182.409	278.996	2.461.405
Afgang i årets løb	-150.000	0	-150.000
Kostpris 31. december 2015	2.032.409	278.996	2.311.405
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.213.131	156.416	1.369.547
Årets afskrivninger	269.982	55.799	325.781
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	-90.000	0	-90.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	1.393.113	212.215	1.605.328
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	639.296	66.781	706.077

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>3 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 5.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Selskabets aktiekapital har uændret været 5.000.000 kr. det seneste år.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

kr.	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	5.000.000	5.000.000	2.500.000	2.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	2.500.000	0
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>2.500.000</u>

### 4 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 2015.

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2015	2014
Leje- og leasingforpligtelser	3.873.000	3.990.000

### 6 Nærtstående parter

Nybolig Erhverv København A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Lund Invest af 21.12.06 ApS	Espergærde
MA1 Invest ApS	Frederiksberg
Nybolig Erhverv København Holding ApS	København V
P2 Holding ApS	Gentofte
Stig Pløn Kjeldsen	Niels Andersens vej 72, 2900 Hellerup
Anders Bengtsson	Hvidovre Strandvej 53, 2650 Hvidovre