

NYLEJEBOLIG.DK ApS

Clausens Allé 21
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

06/06/2018

Sari Møller Mahallati
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

NYLEJEBOLIG.DK ApS

Clausens Allé 21

5250 Odense SV

CVR-nr: 35819665

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Nylejebolig.dk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06/06/2018

Direktion

Sari Møller Mahallati

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling, at selskabet fravælger revision af årsregnskab for 1. januar 2018 - 31. december 2018. Den lovpligtige revision af årsregnskabet fravælges i henhold til årsregnskabslovens § 135, idet selskabet ikke overskrider følgende størrelser: En balancesum på 4 mio. kr., En nettoomsætning på 8 mio. kr. og Et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på 12 i løbet af regnskabsåret.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendomme samt hermed forbundene aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et resultat på DKK 9.862.116, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 9.912.406.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2017 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme. Årets resultat er positivt påvirket med DKK 9.392.731. Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er herudover ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedørende indregning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris uden regulering til dagsværdi.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet 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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv

købsomkostninger.

Kostprisen for egen opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførsels- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - 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 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		13.110.109	505.742
Personaleomkostninger	1	-40.266	0
Resultat af ordinær primær drift		13.069.843	505.742
Øvrige finansielle omkostninger	2	-416.010	-312.159
Ordinært resultat før skat		12.653.833	193.583
Skat af årets resultat	3	-2.791.717	-44.499
Årets resultat		9.862.116	149.084
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		150.000	103.400
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	101.200
Overført resultat		9.712.116	-55.516
I alt		9.862.116	149.084

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		24.308.678	10.523.377
Materielle anlægsaktiver i alt	4	24.308.678	10.523.377
Anlægsaktiver i alt		24.308.678	10.523.377
Periodeafgrænsningsposter		27.107	75.797
Tilgodehavender i alt		27.107	75.797
Likvide beholdninger		88.307	685.197
Omsætningsaktiver i alt		115.414	760.994
Aktiver i alt		24.424.092	11.284.371

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		9.712.406	290
Forslag til udbytte		150.000	103.400
Egenkapital i alt		9.912.406	153.690
Hensættelse til udskudt skat		2.661.791	6.280
Hensatte forpligtelser i alt		2.661.791	6.280
Gæld til realkreditinstitutter		9.661.051	9.939.859
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	9.661.051	9.939.859
Gæld til realkreditinstitutter		281.807	280.575
Gæld til banker		215.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.145
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		204.905	58.010
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		347.480	307.760
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.138.952	526.052
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.188.844	1.184.542
Gældsforpligtelser i alt		11.849.895	11.124.401
Passiver i alt		24.424.092	11.284.371

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	290	103.400	153.690
Betalt udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	9.712.116	150.000	9.862.116
Egenkapital, ultimo	50.000	9.712.406	150.000	9.912.406

Der er siden stiftelse 28. marts 2014 ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

Virksomhedskapitalen udgør nom. 50 stk. á kr. 1.000.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	40.266	0
	40.266	0
Gennemsnitlige antal ansatte	0	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renter selskabsdeltager	67.900	17.690
Øvrige finansielle udgifter	348.110	294.469
	416.010	312.159

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	136.206	38.219
Ændring af udskudt skat	2.655.511	6.280
	2.791.717	44.499

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	10.523.377
Tilgang	1.743.338
Kostpris ultimo	12.266.715
Værdiregulering til dagsværdi primo	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	12.041.963
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	12.041.963
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.308.678

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en afkastprocent på 4,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen:

Afkastprocent	4,0%	4,5%	5,0%
Dagsværdi	DKK 27.159.848	DKK 24.308.678	DKK 22.027.742
Ændring i dagsværdi	DKK 2.851.170	DKK 0	DKK -2.280.936

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.942.858	281.807	9.661.051	8.489.476
	9.942.858	281.807	9.661.051	8.489.476

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med MHLLT Holding ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 2.704.101 til DLR Kredit er der givet pant i Windelsvej 2, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 5.153.694.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 2.999.283 til DLR Kredit er der givet pant i Lollandsgade 36, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 5.273.200.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 1.701.637 til DLR Kredit er der givet pant i Bogensevej 56, 5270 Odense N med en bogført værdi på DKK 4.600.756.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 2.537.837 til DLR Kredit er der givet pant i Vesterbro 63, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 7.781.711.

Til sikkerhed for bankgæld på DKK 215.700 til Nordfyns Bank er der givet pant i Faaborvej 272, 5250 Odense SV med en bogført værdi på DKK 1.499.317.