

# **NYLEJEBOLIG.DK ApS**

Clausens Allé 21  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**04/03/2017**

---

**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: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02/03/2017

## 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 2017 - 31. december 2017. 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 2016 udviser et resultat på DKK 149.084, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 153.690.

## 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er 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.

## 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.

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>505.742</b>	<b>272.725</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>505.742</b>	<b>272.725</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-312.159	-192.532
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>193.583</b>	<b>80.193</b>
Skat af årets resultat .....	2	-44.499	-20.871
<b>Årets resultat .....</b>		<b>149.084</b>	<b>59.322</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		101.200	0
Overført resultat .....		-55.516	59.322
<b>I alt .....</b>		<b>149.084</b>	<b>59.322</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		10.523.377	4.622.812
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.523.377</b>	<b>4.622.812</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.523.377</b>	<b>4.622.812</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		75.797	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>75.797</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		685.197	156.196
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>760.994</b>	<b>156.196</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.284.371</b>	<b>4.779.008</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		290	55.806
Forslag til udbytte .....		103.400	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>153.690</b>	<b>105.806</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		6.280	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.280</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.939.859	3.975.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.939.859</b>	<b>3.975.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		280.575	98.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		12.145	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		58.010	19.791
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		307.760	144.516
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		526.052	434.486
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.184.542</b>	<b>697.303</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.124.401</b>	<b>4.673.202</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.284.371</b>	<b>4.779.008</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	55.806	0	0	105.806
Betalt udbytte .....	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat .....	0	-55.516	103.400	101.200	149.084
Egenkapital, ultimo .....	50.000	290	103.400	0	153.690

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

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

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renter selskabsdeltager	17.690	16.711
Øvrige finansielle udgifter	294.469	175.821
	<b>312.159</b>	<b>192.532</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	38.219	19.791
Ændring af udskudt skat	6.280	1.080
	<b>44.499</b>	<b>20.871</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.220.434	280.575	9.939.859	8.789.229
	<b>10.220.434</b>	<b>280.575</b>	<b>9.939.859</b>	<b>8.789.229</b>

## 4. 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.

## **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 2.799.821 til DLR Kredit er der givet pant i Windelsvej 2, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 2.014.280.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 3.073.839 til DLR Kredit er der givet pant i Lollandsgade 36, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 2.746.791.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 1.744.166 til DLR Kredit er der givet pant i Bogensevej 56, 5270 Odense N med en bogført værdi på DKK 2.277.883.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 2.602.608 til DLR Kredit er der givet pant i Vesterbro 63, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 3.484.424.