

# **NYLEJEBOLIG.DK ApS**

Clausens Allé 21  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**31/08/2020**

**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: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for NYLEJEBOLIG.DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 31/08/2020

## Direktion

Sari Møller Mahallati

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på DKK 2.284.608, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 12.142.417.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Usædvanlige forhold

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

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Som følge af selskabets aktivitet, forventer selskabet ikke at blive påvirket af konsekvenserne af Covid-19.

Selskabet følger udviklingen tæt - både i samfundet og internt i selskabet - og handler i henhold til udviklingen, men har en forventning om, at driften kan fortsætte upåvirket gennem hele forløbet.

# 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.

### 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>4.202.660</b>	<b>1.064.615</b>
Personaleomkostninger .....	1	-783.322	-465.138
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.419.338</b>	<b>599.477</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-487.686	-348.960
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.931.652</b>	<b>250.517</b>
Skat af årets resultat .....	3	-647.044	-55.114
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.284.608</b>	<b>195.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	100.000
Overført resultat .....		2.184.608	95.403
<b>I alt .....</b>		<b>2.284.608</b>	<b>195.403</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		29.391.973	25.485.784
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>29.391.973</b>	<b>25.485.784</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.391.973</b>	<b>25.485.784</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		75.918	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>75.918</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		69.934	52.961
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>145.852</b>	<b>52.961</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.537.825</b>	<b>25.538.745</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		11.992.417	9.807.809
Forslag til udbytte .....		100.000	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.142.417</b>	<b>9.957.809</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.303.570	2.686.246
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.303.570</b>	<b>2.686.246</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.864.054	9.372.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>12.864.054</b>	<b>9.372.584</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		425.000	287.494
Gæld til banker .....		1.276	857.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	234.630
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	348.998
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		657.635	601.164
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		143.873	1.192.392
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.227.784</b>	<b>3.522.106</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.091.838</b>	<b>12.894.690</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.537.825</b>	<b>25.538.745</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	9.807.809	100.000	9.957.809
Betalt udbytte .....	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat .....	0	2.184.608	100.000	2.284.608
Egenkapital, ultimo .....	50.000	11.992.417	100.000	12.142.417

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

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

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og gager	779.031	463.324
ATP og andre social ydelser	3.040	1.396
Øvrige personaleomkostninger	1.251	418
	<b>783.322</b>	<b>465.138</b>
<b>Gennemsnitlige antal ansatte</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renter selskabsdeltager	30.000	40.000
Øvrige finansielle udgifter	457.686	308.960
	<b>487.686</b>	<b>348.960</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	29.720	30.659
Ændring af udskudt skat	617.324	24.455
	<b>647.044</b>	<b>55.114</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	13.361.209
Tilgang	1.087.659
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.448.868</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	12.124.575
Årets værdiregulering til dagsværdi	2.818.530
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>14.943.105</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.391.973</b>

#### 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 markedsniveaue.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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%
<b>Dagsværdi</b>	DKK 33.065.970	DKK 29.391.973	DKK 26.452.776
<b>Ændring i dagsværdi</b>	DKK 3.673.997	DKK 0	DKK -2.939.197

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	13.289.054	425.000	12.864.054	11.094.054
	<b>13.289.054</b>	<b>425.000</b>	<b>12.864.054</b>	<b>11.094.054</b>

## 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 2.509.494 til DLR Kredit er der givet pant i Windelsvej 2, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 5.113.929.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 3.032.138 til DLR Kredit er der givet pant i Lollandsgade 36, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 5.310.848.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 1.645.646 til DLR Kredit er der givet pant i Bogensevej 56, 5270 Odense N med en bogført værdi på DKK 4.646.787.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 2.524.969 til DLR Kredit er der givet pant i Vesterbro 63, 5000 Odense C med en bogført værdi på DKK 7.820.410.

Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 3.576.860 til DLR Kredit er der givet pant i Faaborvej 272, 5250 Odense SV med en bogført værdi på DKK 6.500.000.

Der er via Nordfyns Bank stillet bankgaranti over for DLR Kredit på DKK 1.692.000.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2