

*Til Erhvervsstyrelsen*

*Ejendomsselskabet Nybro ApS  
Tonysvej 13  
2920 Charlottenlund*

*CVR-nr: 35 87 28 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 - 30. juni 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/11 2016

René Jørgensen

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance.....	9
Noter.....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Nybro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23. november 2016

**Direktion**

René Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Nybro ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nybro ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 vor 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stenløse, den 23. november 2016

Reviscan Revisorinteressentskab

CVR-nr.: 18897407

Søren Høj Rasmussen  
Registreret revisor, medlem af FSR – Danske Revisorer

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nybro ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

#### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygning	25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>296.657</b>	<b>207.096</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	-128.654	-55.753
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>168.003</b>	<b>151.343</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv. ....	-155.368	678.091
Andre finansielle omkostninger .....	-174	-5.047
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER</b> .....	<b>12.461</b>	<b>824.387</b>
Ekstraordinære poster .....	0	135
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>12.461</b>	<b>824.522</b>
2 Skat af årets resultat .....	52.291	-193.127
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>64.752</b>	<b>631.395</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	64.752	631.395
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>64.752</b>	<b>631.395</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015
3 Grunde og bygninger.....	4.854.469	1.338.064
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.854.469</b>	<b>1.338.064</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	11.033.773	11.737.904
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>11.033.773</b>	<b>11.737.904</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.888.242</b>	<b>13.075.968</b>
Andre tilgodehavender .....	1.733	124.836
Periodeafgrænsningsposter.....	0	9.285
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.733</b>	<b>134.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>509.974</b>	<b>671.290</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>511.707</b>	<b>805.411</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>16.399.949</b>	<b>13.881.379</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	12.829.257	12.764.505
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>12.879.257</b>	<b>12.814.505</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	472.220	555.553
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>472.220</b>	<b>555.553</b>
Deposita.....	233.988	191.250
Periodeafgrænsningsposter.....	0	25.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>233.988</b>	<b>216.527</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.500	30.000
Gæld til associerede virksomheder.....	2.773.017	0
Selskabsskat .....	26.967	160.247
Anden gæld .....	0	104.547
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.814.484</b>	<b>294.794</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.048.472</b>	<b>511.321</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>16.399.949</b>	<b>13.881.379</b>

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	128.652	55.752
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt....</b>	<b>128.654</b>	<b>55.753</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	31.042	164.359
Regulering af udskudt skat.....	-83.333	28.768
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-52.291</b>	<b>193.127</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....	1.393.816	0
Tilgang i årets løb.....	3.645.057	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016 .....	5.038.873	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-55.752	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-128.652	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....	-184.404	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>4.854.469</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	<u>Primo</u>	<u>Resultat- disponering</u>	<u>Ultimo</u>
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	12.764.505	64.752	12.829.257
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>12.814.505</b>	<b>64.752</b>	<b>12.879.257</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Eventualposter mv.**

Ingen kendte.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen kendte.