

NYBOLIG ENEMÆRKE & LÜTZHÖFT A/S
HVIDOVRE TORV 1, 2650 HVIDOVRE
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2016

Karin Enemærke

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 5. oktober - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybolig Enemærke & Lützhöft A/S Hvidovre Torv 1 2650 Hvidovre CVR-nr.: 37 14 25 65 Stiftet: 5. oktober 2015 Hjemsted: Hvidovre Regnskabsår: 5. oktober - 31. december
Bestyrelse	Karin Enemærke, Formand Trine Bisgaard Kragelund Luisa Dores Enemærke Lars Holten Lützhöft Martin Enemærke
Direktion	Lars Holten Lützhöft Martin Enemærke
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Hovedvejen 10-12 2600 Glostrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 5. oktober - 31. december 2015 for Nybolig Enemærke & Lützhöft 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 5. oktober - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 27. juni 2016

Direktion

Lars Holten Lützhöft

Martin Enemærke

Bestyrelse

Karin Enemærke
Formand

Trine Bisgaard Kragelund

Luisa Dores Enemærke

Lars Holten Lützhöft

Martin Enemærke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Nybolig Enemærke & Lützhöft A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Enemærke & Lützhöft A/S for regnskabsåret 5. oktober - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 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 5. oktober - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 27. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året købt Nybolig butikken i Valby, så selskabet nu består af tre butikker.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende og der forventes ligeledes positive resultater i fremtiden.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybolig Enemærke & Lützhöft A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 5. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
Personaleomkostninger.....	1	-9.561.453
Af- og nedskrivninger.....		-655.432
DRIFTSRESULTAT.....		251.877
Andre finansielle omkostninger.....		-53.345
RESULTAT FØR SKAT.....		198.532
Skat af årets resultat.....	2	-48.576
ÅRETS RESULTAT.....		149.956
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000
Overført resultat.....		-850.044
I ALT.....		149.956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Goodwill.....		4.882.143
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	4.882.143
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		331.834
Materielle anlægsaktiver.....	4	331.834
ANLÆGSAKTIVER.....		5.213.977
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		394.342
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		930.756
Andre tilgodehavender.....		216.133
Periodeafgrænsningsposter.....		114.874
Tilgodehavender.....		1.656.105
Likvide beholdninger.....		941.001
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.597.106
AKTIVER.....		7.811.083

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000
Overkurs ved emission.....		0
Overført overskud.....		1.149.956
Forslag til udbytte.....		1.000.000
EGENKAPITAL.....	5	2.649.956
Hensættelse til udskudt skat.....		48.576
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		48.576
Banklån.....		1.402.829
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.402.829
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	567.600
Gæld til pengeinstitutter.....		258.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		378.332
Anden gæld.....		2.505.598
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.709.722
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.112.551
PASSIVER.....		7.811.083
 Eventualposter mv.	 7	

NOTER

	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Løn og gager.....	8.931.157	
Pensioner.....	113.146	
Omkostninger til social sikring.....	86.784	
Andre personaleomkostninger.....	430.366	
	9.561.453	
Skat af årets resultat		2
Regulering af udskudt skat.....	48.576	
	48.576	
Immaterielle anlægsaktiver		3
	Goodwill	
Tilgang.....	5.450.000	
Kostpris 31. december 2015.....	5.450.000	
Årets afskrivninger.....	567.857	
Afskrivninger 31. december 2015.....	567.857	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	4.882.143	
Materielle anlægsaktiver		4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Tilgang.....	419.409	
Kostpris 31. december 2015.....	419.409	
Årets afskrivninger.....	87.575	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	87.575	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	331.834	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 5. oktober 2015....	500.000	2.000.000	0	0	2.500.000
Overførsel til/fra andre poster.		-2.000.000	2.000.000		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-850.044	1.000.000	149.956
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	0	1.149.956	1.000.000	2.649.956

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 250.000 stk. a nom. 1 kr.....	250.000
B-aktier, 250.000 stk. a nom. 1 kr.....	250.000
	500.000

Langfristede gældsforpligtelser				6
	5/10 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	1.970.429	567.600	0
	0	1.970.429	567.600	0

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Operational leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 18 tkr.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 26 mdr. med en samlet restleasingydelse på 192 tkr.