

**Nysom Byg ApS**  
Hylkedalsparken 5  
6000 Kolding  
CVR-nr. 76160228

**Årsrapport 01.10.2017 -  
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2019

**Dirigent**

---

Navn: Henning Nysom

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Nysom Byg ApS  
Hylkedalsparken 5  
6000 Kolding

CVR-nr.: 76160228

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### Direktion

Henning Nysom

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Nysom Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.02.2019

### Direktion

Henning Nysom

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nysom Byg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nysom Byg ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29390

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 45 t.kr.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>174.284</b>	<b>169.964</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(207.729)</u>	<u>(144.142)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(33.445)</b>	<b>25.822</b>
Andre finansielle indtægter		15.661	18.186
Andre finansielle omkostninger		<u>(35.620)</u>	<u>(31.225)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(53.404)</b>	<b>12.783</b>
Skat af årets resultat	2	<u>8.843</u>	<u>(2.813)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(44.561)</u></b>	<b><u>9.970</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført resultat		<u>(152.561)</u>	<u>(95.830)</u>
		<b><u>(44.561)</u></b>	<b><u>9.970</u></b>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.248.670	1.284.135
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.248.670</b>	<b>1.284.135</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.248.670</b>	<b>1.284.135</b>
Udskudt skat	4	152.705	140.956
Andre tilgodehavender		57.117	521.454
Tilgodehavende selskabsskat		29.385	9.385
Periodeafgrænsningsposter		1.349	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>240.556</b>	<b>671.795</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.011.741</b>	<b>760.058</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.252.297</b>	<b>1.431.853</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.500.967</b>	<b>2.715.988</b>

## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		941.134	1.093.695
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.349.134</u></b>	<b><u>1.499.495</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>952.847</u>	<u>980.688</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>952.847</u></b>	<b><u>980.688</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	28.000	28.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		105.950	83.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.355	484
Skyldig selskabsskat		0	85.825
Anden gæld	6	<u>53.681</u>	<u>37.796</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>198.986</u></b>	<b><u>235.805</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.151.833</u></b>	<b><u>1.216.493</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.500.967</u></b>	<b><u>2.715.988</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	1.093.695	105.800	1.499.495
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	0	(152.561)	108.000	(44.561)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>941.134</b>	<b>108.000</b>	<b>1.349.134</b>

## Noter

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	206.413	142.086
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.316</u>	<u>2.056</u>
	<b><u>207.729</u></b>	<b><u>144.142</u></b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	
	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	10.615
Ændring af udskudt skat	(11.749)	(7.802)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>2.906</u>	<u>0</u>
	<b><u>(8.843)</u></b>	<b><u>2.813</u></b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>2.127.897</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>2.127.897</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(843.762)
Årets afskrivninger		<u>(35.465)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(879.227)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>1.248.670</u></b>
	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	139.195	131.393
Finansielle anlægsaktiver	9.563	9.563
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>3.947</u>	<u>0</u>
	<b><u>152.705</u></b>	<b><u>140.956</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	28.000	28.000	952.847	840.688
	<b>28.000</b>	<b>28.000</b>	<b>952.847</b>	<b>840.688</b>
			<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.			6.534	3.585
Anden gæld i øvrigt			47.147	34.211
			<b>53.681</b>	<b>37.796</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder distributionsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger, lokale omkostninger, tab på debitorer mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år med scrapværdi på 50 %
-----------	------------------------------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.