

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

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Karen Nysom

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nysom Byg ApS  
Hylkedalsparken 5  
6000 Kolding

CVR-nr.: 76160228

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Henning Nysom

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24.02.2017

### Direktion

Henning Nysom

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nysom Byg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nysom Byg ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Kolding, den 24.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af beboelsesejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev overskud på 4 t.kr.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen usikkerhed omkring indregning og måling.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### 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, som 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.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### **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 finansiell 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 som depositum for lejlighed.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		347.291	342.807
Andre eksterne omkostninger		(34.171)	(30.322)
Ejendomsomkostninger		<u>(111.750)</u>	<u>(183.204)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>201.370</b>	<b>129.281</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(155.086)</u>	<u>(175.603)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46.284</b>	<b>(46.322)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(142.273)
Andre finansielle indtægter		4.714	4.410
Andre finansielle omkostninger		<u>(38.201)</u>	<u>(111.014)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>12.797</b>	<b>(295.199)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(8.462)</u>	<u>18.224</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.335</u></b>	<b><u>(276.975)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		103.400	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(7.772)
Overført resultat		<u>(99.065)</u>	<u>(369.003)</u>
		<b><u>4.335</u></b>	<b><u>(276.975)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.319.600	1.355.065
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.319.600</b>	<b>1.355.065</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	502.999
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>502.999</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.319.600</b>	<b>1.858.064</b>
Udskudt skat	5	133.154	133.388
Andre tilgodehavender		546.843	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	178.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>679.997</b>	<b>312.337</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>907.692</b>	<b>945.226</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.587.689</b>	<b>1.257.563</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.907.289</b>	<b>3.115.627</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		1.189.525	1.288.590
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>103.400</u>	<u>99.800</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.592.925</u></b>	<b><u>1.688.390</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.035.968</u>	<u>1.062.696</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.035.968</u></b>	<b><u>1.062.696</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		83.150	105.700
Skyldig selskabsskat		136.793	137.696
Anden gæld	6	<u>58.453</u>	<u>121.145</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>278.396</u></b>	<b><u>364.541</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.314.364</u></b>	<b><u>1.427.237</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.907.289</u></b>	<b><u>3.115.627</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	1.288.590	99.800	1.688.390
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(99.800)	(99.800)
Årets resultat	0	(99.065)	103.400	4.335
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>1.189.525</b>	<b>103.400</b>	<b>1.592.925</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	153.626	173.790
Andre omkostninger til social sikring	1.460	1.080
Andre personaleomkostninger	0	733
	<u><b>155.086</b></u>	<u><b>175.603</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	3.652	(24.896)
Ændring af udskudt skat	234	(2.423)
Regulering vedrørende tidligere år	4.576	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	9.095
	<u><b>8.462</b></u>	<u><b>(18.224)</b></u>
		<u>Grunde og</u> <u>bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>2.127.897</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>2.127.897</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(772.832)
Årets afskrivninger		<u>(35.465)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(808.297)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>1.319.600</b></u>

## Noter

	<b>Kapitalan- dele i tilknyt- tede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	637.500
Afgange	(637.500)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(134.501)
Tilbageførsel ved afgang	134.501
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	123.591	115.789
Finansielle anlægsaktiver	9.563	9.563
Fremførbare skattemæssige underskud	0	8.036
	<b>133.154</b>	<b>133.388</b>

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	0	4.833
Andre skyldige omkostninger	58.453	116.312
	<b>58.453</b>	<b>121.145</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.