

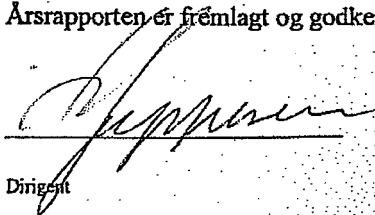
## Nybolig Midtjylland A/S

CVR-nr. 30 55 17 37

### Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2013.



Dingsit

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Nybolig Midtjylland A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

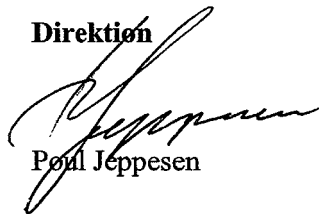
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

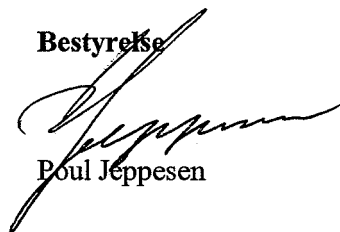
Herning, den 24. maj 2013

### Direktion



Poul Jeppesen

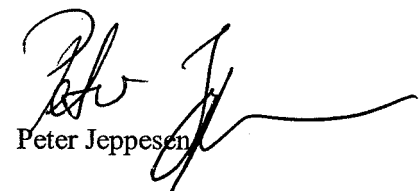
### Bestyrelse



Poul Jeppesen



Christian Jeppesen



Peter Jeppesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Nybolig Midtjylland A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Midtjylland A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til aktionæren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i årets løb inklusive renter.

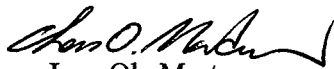
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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.

Ikast, den 24. maj 2013

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Nybolig Midtjylland A/S Dalgas Plads 6, 1 7400 Herning
	Telefon: 70 25 40 52
	Telefax: 70 25 40 51
	CVR-nr.: 30 55 17 37
	Stiftet: 26. juni 2007
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Jeppesen Christian Jeppesen Peter Jeppesen
<b>Direktion</b>	Poul Jeppesen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Sølvgade 24 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år været at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.180 t.kr. mod 2.481 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1 t.kr. mod 120 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nybolig Midtjylland A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at der indgås bindende salgsaftaler mellem køber og sælger, hvilket medfører, at salærindtægter indregnes i takt med at ydelserne leveres.

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Finansielle anlægsaktiver består af unoterede værdipapirer, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktiverne måles til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.180.276</b>	<b>2.480.916</b>
1 Personaleomkostninger	-2.146.019	-2.201.015
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.543	-53.447
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-7.286</b>	<b>226.454</b>
Andre finansielle indtægter	20.280	26.510
Andre finansielle omkostninger	-788	-89.463
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.206</b>	<b>163.501</b>
2 Skat af årets resultat	-11.000	-44.000
<b>Årets resultat</b>	<b>1.206</b>	<b>119.501</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	96.000	95.000
Overføres til overført resultat	0	24.501
Disponeret fra overført resultat	-94.794	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.206</b>	<b>119.501</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.429	53.339
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.429</u>	<u>53.339</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	57.600	57.600
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>57.600</u>	<u>57.600</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>87.029</u></b>	<b><u>110.939</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.185.652	1.429.188
Udskudt skatteaktiv	177.000	188.000
Andre tilgodehavender	55.000	95.310
Tilgodehavender i alt	<u>1.417.652</u>	<u>1.712.498</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	262.500
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>262.500</u>
Likvide beholdninger	985.868	199.025
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.403.520</u></b>	<b><u>2.174.023</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.490.549</u></b>	<b><u>2.284.962</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Aktiekapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	1.093.291	1.188.084
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	96.000	95.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.689.291</u></b>	<b><u>1.783.084</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.643	48.099
Anden gæld	716.615	453.779
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>801.258</u>	<u>501.878</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>801.258</u></b>	<b><u>501.878</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.490.549</u></b>	<b><u>2.284.962</u></b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultat før finansielle poster	-7.286	226.454
Kursreguleringer mv.	-31.821	61.200
Afskrivninger	41.543	53.447
Ændring i tilgodehavender	283.846	-469.645
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>299.381</u>	<u>-58.663</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	585.663	-187.207
Renteindbetalinger og lignende	20.280	26.510
Renteudbetalinger og lignende	-788	-89.464
Tilbagebetalt selskabsskat	0	100.000
Salg af værdipapirer	<u>294.321</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>899.476</u></b>	<b><u>-150.161</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-17.633	0
Afdrag på gældsbev.	<u>0</u>	<u>145.000</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>-17.633</u></b>	<b><u>145.000</u></b>
Betalt udbytte	<u>-95.000</u>	<u>-95.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-95.000</u></b>	<b><u>-95.000</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>786.843</b>	<b>-100.161</b>
Likvider 1. januar 2012	<u>199.025</u>	<u>299.186</u>
<b>Likvider 31. december 2012</b>	<b><u>985.868</u></b>	<b><u>199.025</u></b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	<u>985.868</u>	<u>199.025</u>
<b>Likvider 31. december 2012</b>	<b><u>985.868</u></b>	<b><u>199.025</u></b>

**Noter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.945.169	1.968.904
Pensioner	68.109	89.419
Andre omkostninger til social sikring	30.509	30.780
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>102.232</u>	<u>111.912</u>
	<b><u>2.146.019</u></b>	<b><u>2.201.015</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>11.000</u>	<u>44.000</u>
	<b><u>11.000</u></b>	<b><u>44.000</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
		<u>313.759</u>
Kostpris 1. januar 2012		313.759
Tilgang		17.633
Afgang		<u>-137.778</u>
<b>Kostpris 31. december 2012</b>		<b><u>193.614</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012		260.420
Årets af- og nedskrivninger		41.543
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-137.778</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2012</b>		<b><u>164.185</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<b><u>29.429</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2012 specificeres således:		
	<b>Tilbagebetalte</b>	<b>Tilgodehaven-</b>
	<b>Rentefod</b>	<b>de i alt 31.</b>
<b>Kategori</b>	<b>beløb i regn-</b>	<b>december 2012</b>
Direktion	9,45	149.787
		0
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar 2012	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Aktiekapitalen er fordelt i multipla á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	1.188.085	1.163.583
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-94.794</u>	<u>24.501</u>
	<b>1.093.291</b>	<b>1.188.084</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2012	95.000	95.000
Udloddet udbytte	-95.000	-95.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>96.000</u>	<u>95.000</u>
	<b>96.000</b>	<b>95.000</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Huslejeforpligtelse 14 t.kr. i 6 mdr.		
Franchiseaftale indgået med Nykredit Mægler A/S, Århus. For opfyldelse heraf er der stillet bankgaranti på 400 t.kr.		
Garantistillelse af brancheorganisation i henhold til bekendtgørelse om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse.		

## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Poul Jeppesen, H.C. Andersens Vej 19, 7430 Ikast