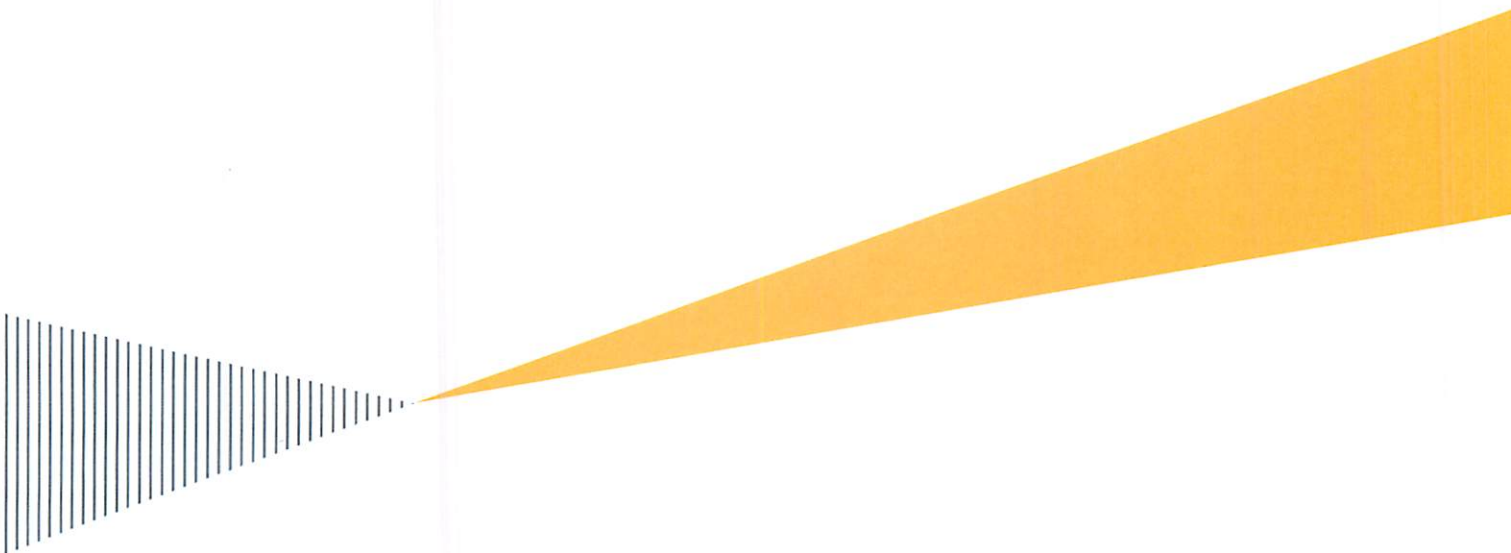


# Realmæglerne Nyborg ApS

Søndervej 9, 5700 Svendborg

CVR-nr. 37 52 70 09



## Årsrapport 2016

(fra selskabets stiftelse 10. marts - 31. december 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2017

Som dirigent:



.....  
Søren Birk Holst



Building a better  
working world



## Indhold

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                         | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer       | 3 |
| Ledelsesberetning                         | 5 |
| Oplysninger om selskabet                  | 5 |
| Beretning                                 | 5 |
| Årsregnskab 10. marts - 31. december 2016 | 6 |
| Resultatopgørelse                         | 6 |
| Balance                                   | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                      | 8 |
| Noter                                     | 9 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realmæglerne Nyborg ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. marts - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. marts - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. maj 2017

Direktion:



Søren Birk Holst



Søren Olldag Kjeldsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Realmæglerne Nyborg ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realmæglerne Nyborg ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. marts - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. marts - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Svendborg, den 17. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Ahle Pedersen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Navn                 | Realmæglerne Nyborg ApS                                                        |
| Adresse, postnr., by | Søndervej 9, 5700 Svendborg                                                    |
| CVR-nr.              | 37 52 70 09                                                                    |
| Stiftet              | 10. marts 2016                                                                 |
| Hjemstedskommune     | Svendborg                                                                      |
| Regnskabsår          | 10. marts - 31. december 2016                                                  |
| Hjemmeside           | <a href="http://www.realmæglerne.dk/nyborg">www.realmæglerne.dk/nyborg</a>     |
| Telefon              | 65 30 34 35                                                                    |
| Direktion            | Søren Birk Holst<br>Søren Olldag Kjeldsen                                      |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Fåborgvej 44, 5700 Svendborg |
| Bankforbindelse      | Danske Andelskassers Bank<br>Havnepladsen 3B, 5700 Svendborg                   |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive virksomhed som ejendomsmægler og anden dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 57.155 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 107.155 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                        | 2016<br>10 mdr. |
|------|--------------------------------------------|-----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>469.102</b>  |
| 2    | Personaleomkostninger                      | -390.759        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>     | <b>78.343</b>   |
| 3    | Finansielle omkostninger                   | -3.488          |
|      | <b>Resultat før skat</b>                   | <b>74.855</b>   |
| 4    | Skat af årets resultat                     | -17.700         |
|      | <b>Årets resultat</b>                      | <b>57.155</b>   |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |                 |
|      | Overført resultat                          | 57.155          |
|      |                                            | <b>57.155</b>   |

## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                         | 2016           |
|------|---------------------------------------------|----------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |                |
|      | Omsætningsaktiver                           |                |
|      | Tilgodehavender                             |                |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 17.957         |
|      | Igangværende arbejder                       | 24.534         |
|      | Andre tilgodehavender                       | 76.960         |
|      |                                             | <u>119.451</u> |
|      | Likvide beholdninger                        | 370.454        |
|      | Omsætningsaktiver i alt                     | <u>489.905</u> |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | <u>489.905</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                             |                |
|      | Egenkapital                                 |                |
| 5    | Selskabskapital                             | 50.000         |
|      | Overført resultat                           | 57.155         |
|      | Egenkapital i alt                           | <u>107.155</u> |
|      | Hensatte forpligtelser                      |                |
|      | Udskudt skat                                | 5.397          |
|      | Hensatte forpligtelser i alt                | <u>5.397</u>   |
|      | Gældsforpligtelser                          |                |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser             |                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser    | 64.798         |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder           | 151.506        |
|      | Skyldig selskabsskat                        | 12.303         |
|      | Anden gæld                                  | 148.746        |
|      |                                             | <u>377.353</u> |
|      | Gældsforpligtelser i alt                    | <u>377.353</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                       | <u>489.905</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                               | Selskabskapital | Overført resultat | I alt   |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Egenkapital 10. marts 2016        | 50.000          | 0                 | 50.000  |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0               | 57.155            | 57.155  |
| Egenkapital 31. december 2016     | 50.000          | 57.155            | 107.155 |

## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Nyborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 10. marts 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter salær og provision indregnes i resultatopgørelsen, såfremt arbejdet og ydelserne er afsluttet inden årets udgang, endvidere indregnes igangværende formidlingsaftaler og tilgodehavende udlæg til kalkuleret salgspris.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

##### Igangværende arbejder

Formidlingsaftaler måles til salgsværdien af det udførte arbejde i forhold til aftalens løbetid fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 10. marts - 31. december

### Noter

| kr.                                                   | 2016<br>10 mdr. |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                        |                 |
| Lønninger                                             | 321.417         |
| Pensioner                                             | 10.093          |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 5.509           |
| Andre personaleomkostninger                           | 53.740          |
|                                                       | <b>390.759</b>  |
| <br>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede         | <br><b>2</b>    |
| <br><b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder        | 1.506           |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 382             |
| Rentetillegg og skat indregnet som finansielle poster | 1.600           |
|                                                       | <b>3.488</b>    |
| <br><b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst        | 12.303          |
| Årets regulering af udskudt skat                      | 5.397           |
|                                                       | <b>17.700</b>   |

### 5 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden S.B.H. Invest Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, kildeskatter, restskatter, tillæg og renter.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Der er afgivet bankgaranti over for udlejer af lejemålet Vestergade 32, 5800 Nyborg på 49.332 kr. Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel.

Leasingforpligtelser omfatter operationel leasingkontrakt med Digital Group med en gennemsnitlig årlig ydelse på 14.436 kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 34 måneder med en samlet restleasingydelse på 41.902 kr.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2016.