

Ejendomsselskabet Nobis ApS

Kobbervej 8, 2730 Herlev

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 16 23 03 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

Poul Erik Bech
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Nobis ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 17. maj 2016

Direktion

Poul Erik Bech

Bestyrelse

Jane Bech
formand

Michael Bech

Poul Erik Bech

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Nobis ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nobis ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

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 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vejle, den 17. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nobis ApS
Kobbervej 8
2730 Herlev

CVR-nr.: 16 23 03 32
Stiftet: 15. juni 1992
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jane Bech, formand
Michael Bech
Poul Erik Bech

Direktion

Poul Erik Bech

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nobis ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi ud fra ejendommens afkast. Dagsværdien opgøres ud fra en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel. Modellen tager udgangspunkt i et normaliseret nettoresultat på baggrund af et driftsbudget for den enkelte ejendom. Nettoresultatet for den enkelte ejendom kapitaliseres med et for ejendommen fastsat krav, hvorefter der tillægges et beløb for deposita og forudbetalt husleje, samt fratrækkes et beløb til afsat vedligeholdelse.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.258.403	2.319.923
Værdiregulering af ejendomme	200.000	135.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.272.307</u>	<u>-288.905</u>
Driftsresultat	3.730.710	2.166.018
Andre finansielle indtægter	1.274	217
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.079.294</u>	<u>-816.952</u>
Resultat før skat	2.652.690	1.349.283
3 Skat af årets resultat	<u>-748.622</u>	<u>-110.943</u>
Årets resultat	<u>1.904.068</u>	<u>1.238.340</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	91.000
Overføres til overført resultat	<u>1.904.068</u>	<u>1.147.340</u>
Disponeret i alt	<u>1.904.068</u>	<u>1.238.340</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Investeringsejendomme		53.075.000	52.875.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>53.075.000</u>	<u>52.875.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>53.075.000</u>	<u>52.875.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.484	1.251
Andre tilgodehavender		0	3.428
Periodeafgrænsningsposter		20.651	20.373
Tilgodehavender i alt		<u>37.135</u>	<u>25.052</u>
Likvide beholdninger		<u>269.627</u>	<u>95.408</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>306.762</u>	<u>120.460</u>
Aktiver i alt		<u>53.381.762</u>	<u>52.995.460</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Overført resultat	25.305.069	23.401.001
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	91.000
	Egenkapital i alt	<u>25.505.069</u>	<u>23.692.001</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.598.280	3.166.224
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.598.280</u>	<u>3.166.224</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.957.998	23.964.305
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.957.998</u>	<u>23.964.305</u>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	932.476	886.926
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.421	25.000
	Selskabsskat	208.428	206.269
	Anden gæld	<u>130.090</u>	<u>1.054.735</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.320.415</u>	<u>2.172.930</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.278.413</u>	<u>26.137.235</u>
	Passiver i alt	<u>53.381.762</u>	<u>52.995.460</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Nærtstående parter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.079.294	816.952
	<u>1.079.294</u>	<u>816.952</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	316.428	330.407
Årets regulering af udskudt skat	289.440	-219.464
Regulering af tidligere års skat	142.754	0
	<u>748.622</u>	<u>110.943</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.051.552	39.051.552
Kostpris ultimo	<u>39.051.552</u>	<u>39.051.552</u>
Regulering til dagsværdi primo	13.823.448	14.319.170
Årets regulering til dagsværdi	200.000	-495.722
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>14.023.448</u>	<u>13.823.448</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>53.075.000</u>	<u>52.875.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,8
Højeste afkastprocent	6,5
Laveste afkastprocent	5

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	23.401.001	22.253.661
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.904.068</u>	<u>1.147.340</u>
	<u>25.305.069</u>	<u>23.401.001</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	91.000	91.000
Udloddet udbytte	-91.000	-91.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>91.000</u>
	<u>0</u>	<u>91.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.958 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 53.075 t.kr.		
9. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
Jane Bech, Geelsvej 28, 2840 Holte		