

# **Ejendomsanpartsselskabet Nido**

**Søndergade 67**

**5450 Otterup**

**CVR-nr. 18 59 18 98**

**Årsrapport**

**2015**

**(21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 01/02 2016

---

Niels Henrik Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Nido  
Søndergade 67  
5450 Otterup

CVR-nr.: 18 59 18 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 6. juni 1995  
Hjemsted: Nordfyns kommune

### Direktion

Dorte Irene Jensen  
Niels Henrik Jensen

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Nido.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 20. januar 2016

### Direktion

Dorte Irene Jensen

Niels Henrik Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Nido*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Nido for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. januar 2016

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Nido for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Produktionsbygninger	10-50 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

#### Skyldig skat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.156.192</b>	<b>1.391.642</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-144.194</u>	<u>-152.056</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.011.998</b>	<b>1.239.586</b>
Finansielle indtægter		88.202	256.531
Finansielle omkostninger		<u>-387.626</u>	<u>-252.685</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>712.574</b>	<b>1.243.432</b>
Skat af årets resultat		<u>-166.972</u>	<u>-293.226</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>545.602</u></b>	<b><u>950.206</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Overført resultat		<u>444.402</u>	<u>850.406</u>
		<b><u>545.602</u></b>	<b><u>950.206</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.362.796	15.506.990
Produktionsanlæg og maskiner		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.362.796</u></b>	<b><u>15.506.990</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.362.796</u></b>	<b><u>15.506.990</u></b>
Andre tilgodehavender		113.506	235.335
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>113.506</u></b>	<b><u>235.335</u></b>
Værdipapirer		1.002.766	1.205.483
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.002.766</u></b>	<b><u>1.205.483</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>18.021</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.116.272</u></b>	<b><u>1.458.839</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.479.068</u></b>	<b><u>16.965.829</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		202.651	202.651
Overført resultat		4.849.103	4.404.701
<b>Egenkapital</b>	1	<b>5.251.754</b>	<b>4.807.352</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.315.825	2.309.405
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.315.825</b>	<b>2.309.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.405.423	6.511.601
Andre kreditinstitutter		3.110.500	1.439.145
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>7.515.923</b>	<b>7.950.746</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	353.165	700.257
Selskabsskat		552	117.889
Anden gæld		940.649	980.380
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.395.566</b>	<b>1.898.326</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.911.489</b>	<b>9.849.072</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.479.068</b>	<b>16.965.829</b>
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Hovedaktivitet	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	202.651	4.404.701	4.807.352
Årets resultat	0	0	545.602	545.602
Foreslået udbytte	0	0	-101.200	-101.200
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>200.000</b>	<b>202.651</b>	<b>4.849.103</b>	<b>5.251.754</b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.961.858	4.758.588	353.165	3.473.217
Andre kreditinstitutter	1.689.145	3.110.500	0	3.110.500
	<b>8.651.003</b>	<b>7.869.088</b>	<b>353.165</b>	<b>6.583.717</b>

### 3 Eventualposter m.v.

Ulimiteret selvskyldnerkaution overfor pengeinstitutsengagement vedrørende Gartneriet NiDo ApS, CVR-nr. 26 93 82 52.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.760, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 15.363.

Selskabet har udstedt ejerantebreve for i alt t.kr. 1.030 i ovenstående grunde og bygninger.

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udleje væksthuse og anden hermed beslægtet virksomhed.

## **Noter til årsrapporten**