



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NYHUS APS
GREVE MIDTBY CENTER 2A, 2670 GREVE
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Dirigent Morten Winsløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nyhus ApS Greve Midtby Center 2A 2670 Greve
	CVR-nr.: 21 21 16 13 Stiftet: 8. juni 1929 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Winsløv, formand Inge Birgit Cuscona Maria Cuscona
Direktion	Inge Birgit Cuscona
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank, Ehvervscenter Taastrup Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup
	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Nyhus ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2016

Direktion

Inge Birgit Cuscona

Bestyrelse

Morten Winsløv
Formand

Inge Birgit Cuscona

Maria Cuscona

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nyhus ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhus 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

København, den 11. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom. Investerings-ejendommen er en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. For 2015 er ejendommens værdi ansat ud fra et forretningskrav på 3,5 %.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nyhus ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede obligationer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		651.841	462.771
Personaleomkostninger.....	1	-47.999	-48.001
DRIFTSRESULTAT		603.842	414.770
Værdiregulering ejendom.....		1.568.982	0
Indtægter af værdipapirer.....		2.607	-2.184
Finansielle indtægter.....		289	325
Finansielle omkostninger.....		-191.032	-160.132
RESULTAT FØR SKAT		1.984.688	252.779
Skat af årets resultat.....	2	-480.000	-8.731
ÅRETS RESULTAT		1.504.688	244.048
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.504.688	244.048
I ALT		1.504.688	244.048

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		21.000.000	15.710.255
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.000.000	15.710.255
Andre værdipapirer.....		22.241	26.601
Finansielle anlægsaktiver.....		22.241	26.601
ANLÆGSAKTIVER.....		21.022.241	15.736.856
Tilgodehavende fra lejere.....		4.280	18.217
Andre tilgodehavender.....		674	850
Periodeafgrænsningsposter.....		16.544	0
Tilgodehavender.....		21.498	19.067
Likvider.....		334.365	429.247
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		355.863	448.314
AKTIVER.....		21.378.104	16.185.170

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserver for værdiregulering ejendom.....		6.473.553	6.473.553
Overført overskud.....		5.626.361	4.121.673
EGENKAPITAL.....	4	12.299.914	10.795.226
Udskudt skat.....		1.250.000	770.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.250.000	770.000
Prioritetsgæld.....		2.482.532	2.570.497
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.482.532	2.570.497
Anden gæld.....		5.345.658	2.049.447
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.345.658	2.049.447
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.828.190	4.619.944
PASSIVER.....		21.378.104	16.185.170
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Løn og gager.....	47.999	48.001		
	47.999	48.001		
Skat af årets resultat			2	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-269		
Regulering af udskudt skat.....	480.000	9.000		
	480.000	8.731		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		718.650		
Tilgang.....		3.720.763		
Kostpris 31. december 2015.....		4.439.413		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		14.991.605		
Årets værdireguleringer.....		1.568.982		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		16.560.587		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		21.000.000		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Reserver for værdiregulering ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	6.473.553	4.121.673	10.795.226
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.504.688	1.504.688
Egenkapital 31. december 2015.....	200.000	6.473.553	5.626.361	12.299.914
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	2.482.532	2.429.956	-52.576	2.253.361
	2.482.532	2.429.956	-52.576	2.253.361
Eventualposter mv.				6
Ingen				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 15.710 tkr.

Inge Birgit Cuscona har stillet en selvskyldnerkaution for driftskonto i Nordea.