

# **NANINA EJENDOMSSELSKAB ApS**

Damvænget 30  
8310 Tranbjerg J

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/12/2017**

**Jens-Ole Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** NANINA EJENDOMSSELSKAB ApS  
Damvænget 30  
8310 Tranbjerg J  
e-mailadresse: nanina@mail.dk  
CVR-nr: 26817854  
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

**Bankforbindelse** Djurslands Bank  
Nordre Strandvej 75  
8260 Risskov  
DK Danmark

**Revisor** COMPU REVISION A/S  
Banegårdspladsen 2, 1 tv  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 15618175  
P-enhed: 1000951259

# Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/10 2016 - 30/9 2017 for Nanina Ejendomsselskab ApS, der udviser et resultat på kr. 230.293 samt en egenkapital på kr. 1.953.118, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

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

Aarhus C, den 05/12/2017

## **Direktion**

Jens-Ole Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NANINA EJENDOMSSKAB ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NANINA EJENDOMSSKAB ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus C, 05/12/2017

Peder Bille , mne167  
Reg. revisor H.D.  
COMPU REVISION A/S  
CVR: 15618175

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabet formål er at eje fast ejendom, som sammen med udlejning er selskabets hovedaktiviteter.

### Den økonomiske stilling

Bruttofortjenesten udgør kr. 372.542 mens det samlede resultat efter skat udgør kr. 230.293.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 1.953.118.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 30/9 2017 er efter direktionens vurdering tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets løb

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets direktion forventer en fortsat positiv udvikling i selskabets indtjening og konsolidering.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner samt tilvalg af regnskabsklasse C.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis, som er lig med sidste år, men dog beskrevet på en mere udførlig måde:

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten omfatter omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Indtægtskriterium

Omsætningen opgøres som årets lejeindtægter, uanset betalingstidspunkt.

## Direkte omkostninger

Ejendommens drift omfatter regnskabsårets driftsudgifter, som direkte kan henføres til omsætningen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



**Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte haft i regnskabsåret.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Finansieringsindtægter og -udgifter er ikke periodiserede, men dækker en tilskrivningsperiode på indtil 12 måneder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under a'conto skatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Ejendom excl. grund..... 50 år                      restværdi 50%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominelle værdier, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Koncernmellemværender**

Samtlige koncerninterne mellemregningskonti er forrentet med den aktuelle diskonto + 2%.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Selskabsskat**

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i årsrapport og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Udskudt skat**

Udskudt skat afsættes med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier for immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets eventuelle regulering af den udskudte skat foretages via resultatopgørelsen.

**Gæld**

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>372.542</b>	<b>367.676</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-43.480	-41.685
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>329.062</b>	<b>325.991</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	28.454	4.456
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-62.275	-45.397
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>295.241</b>	<b>285.050</b>
Skat af årets resultat .....	4	-64.948	-62.704
<b>Årets resultat</b> .....		<b>230.293</b>	<b>222.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		230.293	200.000
Overført resultat .....		0	22.346
<b>I alt</b> .....		<b>230.293</b>	<b>222.346</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		4.621.850	4.485.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.621.850</b>	<b>4.485.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.621.850</b>	<b>4.485.800</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		1.440.530	225.599
Udsudte skatteaktiver .....		27.907	18.341
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.468.437</b>	<b>243.940</b>
Likvide beholdninger .....		332.041	297.860
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.800.478</b>	<b>541.800</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.422.328</b>	<b>5.027.600</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission .....		3.500	3.500
Overført resultat .....		1.824.618	1.594.325
Forslag til udbytte .....		0	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.953.118</b>	<b>1.922.825</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.668.053	2.512.982
Skyldig selskabsskat .....		74.514	71.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>3.742.567</b>	<b>2.584.856</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		144.500	143.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.375	15.750
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		351.194	159.526
Skyldig selskabsskat .....		71.874	74.283
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		142.700	127.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>726.643</b>	<b>519.919</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.469.210</b>	<b>3.104.775</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.422.328</b>	<b>5.027.600</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.797.825	1.922.825
Betalt udbytte .....	0	-200.000	-200.000
Årets resultat .....	0	230.293	230.293
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.828.118	1.953.118

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bygninger	43.480	41.685
	<b>43.480</b>	<b>41.685</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

Af selskabets finansieringsindtægter på kr. 28.454 vedrører renter af mellemværender med nærtstående parter.

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Af finansieringsudgifter på kr. 62.275 vedrører kr. 7.385 renter af mellemværende med nærtstående parter.

## 4. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Skat af årets resultat	74.514	71.874
Regulering af udskudt skat	-9.566	-9.170
	<b>64.948</b>	<b>62.704</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Ejendommen</b>	<b>Handelsudgifter</b>	<b>Forbedringer</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.150.000	215.539	203.631
Tilgang i året	0	35.780	143.750
Afgang i året	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.150.000</b>	<b>251.319</b>	<b>347.381</b>
Afskrivninger primo	-74.986	-4.312	-4.072
Årets afskrivninger	-37.493	-2.514	-3.473
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-112.479</b>	<b>-6.826</b>	<b>-7.545</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.037.521</b>	<b>244.493</b>	<b>339.836</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet prioritetsgæld på kr. 3.812.553 forfalder ca. kr. 730.000 indenfor 5 år.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nanina Vinduespolering ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig leasing-, husleje-, kautions- eller eventualforpligtelser af nogen art.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for alt bankmellemværende er der tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen Damagervej 21, 8260 Viby J på kr. 200.000. Derudover er der stillet selvskyldnerkaution af direktøren samt taget pant i depot nr. 7268 18818 tilhørende direktøren og hans ægtefælle.