



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS**

**Nimbusvej 5**

**2670 Greve**

**(CVR-nr. 29 13 46 26)**

## **Årsrapport for 2015/16**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/11 2016

---

Henry Ejvind Larsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side**

**Selskabsoplysninger**

**2**

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**3**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**4**

**Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis

**6**

Resultatopgørelse

**10**

Balance

**11**

Noter

**13**

## Selskabsoplysninger

2

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS Nimbusvej 5 2670 Greve
	CVR-nr.: 29 13 46 26
	Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.
<b>Direktion</b>	Henry Ejvind Larsen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Endvidere indstilles det til generalforsamlingens godkendelse, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Greve, den 30. november 2016

### Direktion



Henry Ejvind Larsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**


5

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 30. november 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)

  
Carl-Johan Juul-Jensen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil frågå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Henla A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 10 år

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 under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.



### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

9

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning	1.011.707	857.826
Direkte omkostninger	-193.500	-216.850
<b>Bruttoresultat</b>	<b>818.207</b>	<b>640.976</b>
Andre eksterne omkostninger	-15.595	-15.573
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>802.612</b>	<b>625.403</b>
Af- og nedskrivninger	-9.000	-9.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>793.612</b>	<b>616.403</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-599.122
Andre finansielle indtægter	128	2.141
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-112.904	-100.567
Andre finansielle omkostninger	-54.037	-65.286
<b>Resultat før skat</b>	<b>626.799</b>	<b>-146.431</b>
2 Skat af årets resultat	-141.010	27.110
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>485.789</b>	<b>-119.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	366.468	0
Overført resultat	119.321	-119.321
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>485.789</b>	<b>-119.321</b>

Balance pr. 30. juni

## AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
3 Investeringsejendomme	5.500.000	5.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	9.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.500.000</b>	<b>5.509.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.500.000</b>	<b>5.509.000</b>
Andre tilgodehavender	59.318	84.507
Periodeafgrænsningsposter	97.500	180.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>156.818</b>	<b>264.507</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.086.322</b>	<b>559.550</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.243.140</b>	<b>824.057</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.743.140</b>	<b>6.333.057</b>

## Balance pr. 30. juni

## PASSIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	175.000	55.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret	366.468	0
<b>4 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>666.468</b>	<b>180.679</b>
2 Udskudt skat	166.020	115.130
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>166.020</b>	<b>115.130</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.178.386	2.429.594
Anden gæld	422.377	391.413
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>2.600.763</b>	<b>2.821.007</b>
Gæld til realkreditinstitutter	240.000	224.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.800	12.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.013.339	2.933.160
Anden gæld	0	2.531
Periodeafgrænsningsposter	43.750	43.750
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.309.889</b>	<b>3.216.241</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>5.910.652</b>	<b>6.037.248</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.743.140</b>	<b>6.333.057</b>
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>		
<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model suppleret med ekstern mæglervurdering. Generelt vurderer ledelsen, at investeringsejendommen er optaget til korrekt værdi. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	90.120	49.115
Årets regulering af udskudt skat	50.890	-76.225
	<u>141.010</u>	<u>-27.110</u>

**3 Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastberegning suppleret med ekstern mæglervurdering.

## Noter

14

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	55.679	175.000
Årets resultat	485.789	-119.321
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-366.468	0
	<u>175.000</u>	<u>55.679</u>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	0	318.397
Udbetalt udbytte	0	-318.397
Foreslået udbytte for regnskabsåret	366.468	0
	<u>366.468</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>666.468</u>	<u>180.679</u>
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.198.385</u>	<u>1.539.449</u>

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

## 6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Sambeskatning

Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Henla A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>4.381.000</u>	<u>4.381.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>