



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS

Nimbusvej 5

2670 Greve

(CVR-nr. 29 13 46 26)

Årsrapport for 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2018

Henry Ejvind Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Ledelsesberetning

Beretning

5

Årsregnskab for 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS
Nimbusvej 5
2670 Greve

CVR-nr.: 29 13 46 26
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Direktion Henry Ejvind Larsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 20. november 2018

Direktion



Henry Ejvind Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 20. november 2018

Addere Revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab

(CVR-nr. 34 58 99 92)



Rasmus Dehn Larsen

statsautoriseret revisor

mne40762

Ledelsesberetning

5

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 2.489.023. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 og balancen pr. 30. juni 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 fragå 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.

Anvendt regnskabspraksis

7

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

Investeringsejendomme

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

Opgørelse af dagsværdien er baseret på normaliseret driftsresultat på t.kr. 762, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

9

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

10

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste	750.605	818.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.598.074	-44.481
Andre finansielle indtægter	33.680	16.867
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-149.134	-126.645
Andre finansielle omkostninger	-41.840	-45.498
Resultat før skat	3.191.385	618.381
2 Skat af årets resultat	-702.362	-138.859
ÅRETS RESULTAT	2.489.023	479.522
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	479.522
Overført resultat	2.089.023	0
Anvendelse i alt	2.489.023	479.522

Balance pr. 30. juni

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 kr.
3 Investeringsejendomme	9.000.000	5.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.000.000	5.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.000.000	5.500.000
Andre tilgodehavender	857.822	75.380
Periodeafgrænsningsposter	112.500	112.500
Tilgodehavender i alt	970.322	187.880
Likvide beholdninger	441.308	1.616.644
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.411.630	1.804.524
AKTIVER I ALT	10.411.630	7.304.524

Balance pr. 30. juni

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.264.023	175.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	479.522
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.789.023</u>	<u>779.522</u>
Udskudt skat	885.613	218.869
HENSÆTTELSER I ALT	<u>885.613</u>	<u>218.869</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.696.909	1.939.219
Anden gæld	422.377	422.377
4 Langfristet gæld i alt	<u>2.119.286</u>	<u>2.361.596</u>
Gæld til realkreditinstitutter	240.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.598	12.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.195.859	3.531.585
Anden gæld	92.501	116.402
Periodeafgrænsningsposter	43.750	43.750
Kortfristet gæld i alt	<u>4.617.708</u>	<u>3.944.537</u>
GÆLD I ALT	<u>6.736.994</u>	<u>6.306.133</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.411.630</u>	<u>7.304.524</u>
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.618	86.010
Årets regulering af udskudt skat	666.744	52.849
	<u>702.362</u>	<u>138.859</u>
3 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	9.000.000	5.500.000
Afkastsats i pct.	8,50	8,50
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2018 er der anvendt et afkastkrav på 8,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	8,00	-0,50
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.500.000	500.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	9,00	0,50
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	8.500.000	-500.000
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>720.000</u>	<u>960.000</u>

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

5 Eventualposter

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6 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>9.000.000</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>9.000.000</u>	<u>5.500.000</u>

7 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Generelt vurderer ledelsen, at der er kommet større pres på huslejesatserne og krav om kortere opsigelsesmuligheder på erhvervslejemål. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.