

## **Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS**

**Nimbusvej 5**

**2670 Greve**

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

## **Årsrapport for 2021/22**

Regnskabsperiode 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2022

---

**Morten From Larsen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                          | <b>2</b>    |
| <b>Påtegninger</b>                                  |             |
| Ledespåtegning                                      | <b>3</b>    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab     | <b>4</b>    |
| <b>Årsregnskab for 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                            | <b>5</b>    |
| Resultatopgørelse                                   | <b>8</b>    |
| Balance   | <b>9</b>    |
| Noter   | <b>11</b>   |

## Selskabsoplysninger

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS  
Nimbusvej 5  
2670 Greve

CVR-nr.: 29 13 46 26  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Direktion** Morten From Larsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 1. december 2022

## Direktion

Morten From Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nimbusvej 5 ApS for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 1. december 2022

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

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### 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.

## 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. 500, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

8

| <u>Note</u>                                  | 2021/22<br>kr. | 2020/21<br>kr.   |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>826.552</b> | <b>821.123</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 123.000        | 446.139          |
| Andre finansielle indtægter                  | 130.162        | 125.347          |
| Andre finansielle omkostninger               | -271.434       | -277.467         |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>808.280</b> | <b>1.115.142</b> |
| 3 Skat af årets resultat                     | -177.818       | -249.026         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                        | <b>630.462</b> | <b>866.116</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                |                  |
| Overført resultat                            | 630.462        | 866.116          |
| <b>Anvendelse i alt</b>                      | <b>630.462</b> | <b>866.116</b>   |

Balance pr. 30. juni

9

**AKTIVER**

| <u>Note</u>                           | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>kr.    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 Investeringsejendomme               | 11.135.000        | 11.012.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>11.135.000</b> | <b>11.012.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>11.135.000</b> | <b>11.012.000</b> |
| Andre tilgodehavender                 | 3.384.663         | 3.254.406         |
| Periodeafgrænsningsposter             | 21.231            | 21.091            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>3.405.894</b>  | <b>3.275.497</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>1.035.758</b>  | <b>613.701</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>4.441.652</b>  | <b>3.889.198</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>15.576.652</b> | <b>14.901.198</b> |

## Balance pr. 30. juni

## PASSIVER

| <u>Note</u>                              | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>kr.    |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                        | 4.752.244         | 4.121.782         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                 | <b>4.877.244</b>  | <b>4.246.782</b>  |
| Udskudt skat                             | 1.380.698         | 1.287.599         |
| <b>HENSÆTTELSER I ALT</b>                | <b>1.380.698</b>  | <b>1.287.599</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 4.397.047         | 4.646.836         |
| Anden gæld                               | 422.377           | 422.377           |
| <b>5 Langfristet gæld i alt</b>          | <b>4.819.424</b>  | <b>5.069.213</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 247.652           | 244.227           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.800            | 12.800            |
| Selskabsskat                             | 161.094           | 115.791           |
| Anden gæld                               | 4.033.990         | 3.881.036         |
| Periodeafgrænsningsposter                | 43.750            | 43.750            |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>            | <b>4.499.286</b>  | <b>4.297.604</b>  |
| <b>GÆLD I ALT</b>                        | <b>9.318.710</b>  | <b>9.366.817</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                    | <b>15.576.652</b> | <b>14.901.198</b> |
| 1 Selskabets væsentligste aktiviteter    |                   |                   |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  |                   |                   |

| <u>Note</u>   | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>                |                       |                       |
| Selskabets formål er handel samt udlejning af fast ejendom. |                       |                       |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                              |                       |                       |
| Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.                 |                       |                       |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                             |                       |                       |
| Årets aktuelle skat   | 84.821                | 80.273                |
| Årets regulering af udskudt skat                            | 93.099                | 168.753               |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år                  | -102                  | 0                     |
|   | <b><u>177.818</u></b> | <b><u>249.026</u></b> |

**4 Investeringsejendomme****Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Dagsværdi af investeringsejendomme udgør | 11.135.000 | 11.012.000 |
| Afkastsats                               | 6,25%      | 6,75%      |

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2022 er der anvendt et afkastkrav på 6,25%. 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: | <b>Værdi</b> | <b>Ændring</b> |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav                     | 5,25%        | -1,00%         |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi                       | 13.256.000   | 2.121.000      |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav                     | 7,25%        | 1,00%          |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi                       | 9.599.000    | -1.536.000     |

| <u>Note</u>   | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>5 Langfristet gæld</b>   |                       |                       |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år                                      | <u>3.406.434</u>      | <u>3.669.928</u>      |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                       |                       |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder: |                       |                       |
| Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt  | <u>5.460.000</u>      |                       |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom  | <u>11.135.000</u>     |                       |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten From Larsen

Direktør

Serienummer: d82a1ad8-e31a-43d5-b605-e0f531d9ced8

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-12-02 09:08:37 UTC



## Rasmus Dehn Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-12-02 12:27:24 UTC



## Morten From Larsen

Dirigent

Serienummer: d82a1ad8-e31a-43d5-b605-e0f531d9ced8

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-12-05 08:02:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: NIZEO-CTVJP-G401Z-DY8GP-YWSKO-D4PHZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>