

## Humlehaven 28A ApS

Tjørnelunds Allé 2, 2.  
2500 Valby

CVR-nr. 36 90 45 42

### Årsrapport for 2015/2016

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2017



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsesberetning                               | 2           |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 26. maj – 30. september       | 8           |
| Balance 30. september                           | 9           |
| Noter til årsrapporten                          | 11          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Humlehaven 28 A ApS  
Tjørnelunds Allé 2, 2.  
2500 Valby

CVR-nr.: 36904542  
Stiftet: 26. maj 2015  
Regnskabsår: 26. maj 2015 - 30. september 2016  
Hjemsted: København

### Direktion

Christoffer Nørr Nissen

### Regnskabsassistance

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, udlejning og salg af fast ejendom. I årets løb har selskabet købt, indrettet og udlejet en ejerlejlighed.

Det er selskabets første regnskabsår, som er forlænget til ca. 16 måneder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 12.575, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 62.575.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og der forventes overskud i 2016/17.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2016.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 26. maj 2015 - 30. september 2016 for Humlehaven 28A ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. maj 2015 - 30. september 2016.

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

København, den 28. februar 2017

**Direktion**

Christoffer Nørr Nissen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Christoffer Nørr Nissen', written over a faint circular stamp or watermark.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til den daglige ledelse i Humlehaven 28A ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Humlehaven 28A ApS for regnskabsåret 26. maj 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

København, den 28. februar 2017

### **Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Humlehaven 28A ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

Årsrapporten for 2015/2016 er aflagt i danske kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af lejlighed samt indtægter vedr. forbrug af vand og varme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Øvrige omkostninger**

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til varme, fællesomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til regnskabsassistance, gebyrer m.v.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indeholder renter, gebyrer, amortiserede låneomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejerlejlighed og grund indregnes på købstidspunktet, og måles til kostpris.

Selskabets ejerlejlighed afskrives over den forventede levetid, der er ansat til 150 år med grundværdiens kostpris som scrapværdi.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiverne vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af det enkelte aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi. Såfremt det er sandsynligt at der realiseres et tab, reduceres tilgodehavendet hermed.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvormed aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdien.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 26. maj 2015 - 30. september 2016

| Note                                    | 2015/2016<br>kr. |
|---|------------------|
|   | 167.180          |
|   | 10.613           |
|   | 19.860           |
|   | 13.584           |
|   | 14.610           |
| 2                                       | 13.000           |
|   | <b>95.513</b>    |
| 1                                       | 89.892           |
|   | <b>5.621</b>     |
| 3                                       | -6.954           |
|   | <b>12.575</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                  |
|   | 0                |
|   | 12.575           |
|   | <b>12.575</b>    |

## Balance 30. september

| Note |                                 | 2016<br>kr.      |
|------|---------------------------------|------------------|
|      | <b>Aktiver</b>                  |                  |
|      | Ejerlejlighed                   | 2.357.704        |
| 2    | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>2.357.704</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>2.357.704</b> |
|      | Udskudt skatteaktiv             | 11.046           |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>11.046</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>72.079</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>83.125</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>2.440.829</b> |

## Balance 30. september

| Note | 2016<br>kr.                                      |
|------|--|
|      | <b>Passiver</b>                                  |
|      | Selskabskapital 50.000                           |
|      | Overført resultat 12.575                         |
| 5    | <b>Egenkapital 62.575</b>                        |
|      | Gæld til kreditinstitutter 1.781.832             |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser 1.781.832</b> |
| 6    | Mellemregning med 2NN Holding ApS 526.902        |
|      | Deposita 53.400                                  |
|      | Skyldige omkostninger 10.000                     |
|      | Periodeafgrænsningsposter 6.120                  |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser 596.422</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelse i alt 2.378.254</b>         |
|      | <b>Passiver i alt 2.440.829</b>                  |
| 7    | Eventualposter m.v.                              |
| 8    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |
| 9    | Nærtstående parter                               |

## Noter til årsrapporten

|  | 2015/2016<br>kr.               |
|--|--------------------------------|
| <b>Note 1. Finansielle omkostninger</b>                          |                                |
| Renter vedr. byggekredit   | 83.392                         |
| Renter af mellemværende med 2NN Holding ApS                      | 5.200                          |
| Amortiserede låneomkostninger                                    | 1.300                          |
|  | <hr/> <b>89.892</b> <hr/>      |
| <b>Note 2. Materielle anlægsaktiver</b>                          |                                |
| <b>Ejerlejlighed</b>   | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> |
| Kostpris 26. maj   | 0                              |
| Tilgang inkl. ombygning  | 2.370.704                      |
| Afgang   | 0                              |
| <b>Kostpris 30. september</b>                                    | <hr/> <b>2.370.704</b> <hr/>   |
| Akkumulerede afskrivninger 26. maj                               | 0                              |
| Årets afskrivninger  | 13.000                         |
| <b>Akk. afskrivninger 30. september</b>                          | <hr/> <b>13.000</b> <hr/>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>                       | <hr/> <b>2.357.704</b> <hr/>   |
| Offentlig ejendomsværdi 1/10 2015                                | <b>1.950.000</b>               |
| Heraf grundværdi   | <b>338.500</b>                 |
|  | 2015/2016<br>kr.               |
| <b>Note 3. Skat af årets resultat</b>                            |                                |
| Aktuel skat af årets resultat                                    | 4.092                          |
| Udskudt skat af midlertidige forskelle, negativ                  | -11.046                        |
|  | <hr/> <b>-6.954</b> <hr/>      |
| <b>Note 4. personaleomkostninger</b>                             |                                |
| Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsperioden. |                                |

## Noter til årsrapporten

|                            | 2016<br>kr.   |
|----------------------------|---------------|
| <b>Note 5. Egenkapital</b> |               |
| Egenkapital primo          | 0             |
| Selskabskapital, tilgang   | 50.000        |
| Overført resultat          | 12.575        |
| Foreslået udbytte          | 0             |
|                            | <hr/>         |
|                            | <b>62.575</b> |
|                            | <hr/> <hr/>   |

### Note 6. Mellemregning med 2NN Holding ApS

|  |                |
|--|----------------|
| Saldo 26. maj  | 0              |
| Tilgang, udlån   | 517.610        |
| Skat af årets skattepligtige indkomst, indgår i sambeskatningsindkomst | 4.092          |
| Forrentning af mellemværende, rentefod 4 % p.a.                        | 5.200          |
| Afgang   | 0              |
|  | <hr/>          |
| <b>I alt</b>   | <b>526.902</b> |
|  | <hr/> <hr/>    |

### Note 7. Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2NN Holding ApS.

## **Noter til årsrapporten**

### **Note 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 1.819 er der udstedt og underpantsat ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 2.358.

Selskabet har herudover udstedt pantebrev på i alt t.kr. 40, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor E/F Tjørnlunds Allé 2.

Der indestår afgiftspantebrev til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab på t.kr. 1.600 alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

### **Note 9. Nærtstående parter**

Humlehaven 28A's nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse**

2NN Holding ApS, der ejer Humlehaven 28A ApS 100%.

#### **Selskabets transaktioner med nærtstående parter**

Udlån fra 2NN Holding ApS samt forrentning heraf.