



Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Humlehaven 28A ApS

Årsrapport for 2017/18

(3. regnskabsår)

Tjørnelunds Allé 2, 2.
2500 Valby

CVR-nr. 36 90 45 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2019

Christoffer Nørr Nissen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Humlehaven 28A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2019

Direktion

Christoffer Nørr Nissen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Humlehaven 28A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Humlehaven 28A ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 20. februar 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Selskabsoplysninger

Selskabet	Humlehaven 28A ApS Tjørnelunds Allé 2, 2. 2500 Valby
	CVR-nr.: 36 90 45 42
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Hjemsted: København
Direktion	Christoffer Nørr Nissen, direktør
Revisor	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 udlejet en ejerlejlighed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 28.206, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 26.120.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomheden er afhængig af fortsat udlejning af ejerlejligheden. Såfremt lejligheden som forventet udlejes hele regnskabsåret 2018/19, forventes der et resultat før skat på niveau med regnskabsåret 2016/17.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Selskabet har som følge af udlejningsvirksomheden en heraf afledt tomgangsrisiko.

Renterisici

Selskabet har et rentetilpasningslån, hvor renten tilpasses hvert 5. år, hvorfor selskabets finansiering har tilknyttet en renterisiko som følge af den variable rente.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Humlehaven 28A ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejerlejlighed samt indtægter vedrørende forbrug af vand og varme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til varme, fællesomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsomkostninger, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Ejerlejlighed	150 år

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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



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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		178.681	194.054
Andre eksterne omkostninger		<u>-95.109</u>	<u>-63.609</u>
Bruttoresultat		83.572	130.445
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-13.000</u>	<u>-13.000</u>
Finansielle omkostninger		<u>-98.941</u>	<u>-98.368</u>
Resultat før skat		-28.369	19.077
Skat af årets resultat	1	<u>163</u>	<u>-7.326</u>
Årets resultat		<u>-28.206</u>	<u>11.751</u>
Foreslået udbytte		0	20.000
Overført resultat		<u>-28.206</u>	<u>-8.249</u>
		<u>-28.206</u>	<u>11.751</u>



Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.331.704</u>	<u>2.344.704</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.331.704</u>	<u>2.344.704</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.331.704</u>	<u>2.344.704</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>10.923</u>	<u>10.760</u>
Tilgodehavender		<u>10.923</u>	<u>10.760</u>
Likvide beholdninger		<u>21.180</u>	<u>64.923</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.103</u>	<u>75.683</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.363.807</u></u>	<u><u>2.420.387</u></u>



Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-23.880	4.326
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	20.000
Egenkapital	3	26.120	74.326
Gæld til realkreditinstitutter		1.573.327	0
Langfristede gældsforpligtelser		1.573.327	0
Gæld til realkreditinstitutter		56.214	1.647.198
Mellemregning med 2NN Holding ApS		627.482	599.078
Selskabsskat		4.664	0
Anden gæld		24.000	27.665
Periodeafgrænsningsposter		9.500	16.120
Deposita		42.500	56.000
Kortfristede gældsforpligtelser		764.360	2.346.061
Gældsforpligtelser i alt		2.337.687	2.346.061
Passiver i alt		2.363.807	2.420.387
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		



Noter

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	7.040
Årets udskudte skat	-163	286
	<u>-163</u>	<u>7.326</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2017	<u>2.370.704</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>2.370.704</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	26.000
Årets afskrivninger	<u>13.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>39.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u><u>2.331.704</u></u>



Noter

3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u> <u>for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	50.000	4.326	20.000	74.326
Betalt ordinært udbytte	0	0	-20.000	-20.000
Årets resultat	0	-28.206	0	-28.206
Egenkapital 30. september 2018	50.000	-23.880	0	26.120

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2NN Holding ApS (Administrationselskab).

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 1.700 er der udstedt og underpantset realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 2.332.

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.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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

Transaktioner

Udlån fra 2NN Holding samt forrentning er sket på markedsvilkår.



Noter

6 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

2NN Holding ApS