

# Ejendomsselskabet Nelma ApS

CVR-nr. 38 50 52 89

Bredgade 30  
1260 København K

## Årsrapport 2018/19

(Regnskabsperiode 1. oktober 2018 - 30. september 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. februar 2020, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

---

Niels Erik Bidstrup  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Nelma ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2020

I direktionen:

---

Niels Erik Bidstrup

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Nelma ApS  
Bredgade 30  
1260 København K

CVR-nr.: 38 50 52 89  
Stiftet: 21. marts 2017  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

## Direktion

Niels Erik Bidstrup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er ejendomsudvikling samt ejendomsudlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttotab</b>		<b>-117.013</b>	<b>-62.551</b>
Andre driftsomkostninger		-306.728	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-423.741</b>	<b>-62.551</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-11	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-423.752</b>	<b>-62.551</b>
Skat af årets resultat	1	92.559	4.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-331.193</b>	<b>-58.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-331.193	-58.551
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-331.193</b>	<b>-58.551</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	Note	2019	2018
Grunde og bygninger		2.179.881	1.982.649
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.179.881</b>	<b>1.982.649</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.179.881</b>	<b>1.982.649</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.542
Tilgodehavender til tilknyttede virksomheder		27.610	0
Andre tilgodehavender		0	7.500
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>27.610</b>	<b>14.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.730</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.610</b>	<b>16.772</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.207.491</b>	<b>1.999.421</b>

## Balance pr. 30. september

### Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		480.647	811.840
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	2	<b>530.647</b>	<b>861.840</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	170.000	241.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>170.000</b>	<b>241.000</b>
Deposita		0	21.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>21.000</b>
Gæld til banker		11	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.500.833	844.773
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		0	24.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.506.844</b>	<b>875.581</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.506.844</b>	<b>896.581</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.207.491</b>	<b>1.999.421</b>
Eventualforpligtelser	4		



## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	-71.000	-4.000
Regulering af skat, tidligere år	-21.559	0
	<b>-92.559</b>	<b>-4.000</b>
	2019	2018
<b>2 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. oktober	50.000	50.000
Anpartskapital 30. september	50.000	50.000
Overført resultat 1. oktober	811.840	870.391
Forslag til årets resultatfordeling	-331.193	-58.551
Overført resultat 30. september	480.647	811.840
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. oktober	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. september	0	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>530.647</b>	<b>861.840</b>
<b>3 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. oktober	241.000	245.000
Regulering af udskudt skat i året	-71.000	-4.000
	<b>170.000</b>	<b>241.000</b>

#### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Udbytte

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

# Anvendt regnskabspraksis

## **Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Erik Bidstrup

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-949818731165  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 10:12:26  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Erik Bidstrup

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-949818731165  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 10:12:26  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).