

NIMA ESTATE ApS
(CVR-nr. 39 34 13 87)Kongensgade 55
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT**
15. FEBRUAR – 31. DECEMBER 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/2 2019

Dirigent


Nicolai Søfeldt Falk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 Årsregnskab 15. februar – 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018, aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018, passiver	10
Noter.....	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 15. februar – 31. december 2018 for NIMA ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 15. februar – 31. december 2018.

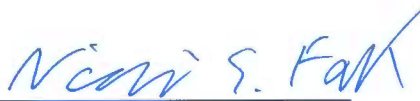
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2019

Direktion:



Nicolai Søfeldt Falk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i NIMA ESTATE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NIMA ESTATE ApS for regnskabsperioden 15. februar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

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 etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

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.

Odense, den 7. februar 2019

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

NIMA ESTATE ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 39 34 13 87
Stiftet: 15. februar 2018
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk

Revisor

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, samt drift af udlejningsvirksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NIMA ESTATE ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

I anskaffelsesåret indregnes investeringsjendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger, eftersom denne vurderes at svare til dagsværdi.

Dagsværdi fastsættes ud fra et fastsat forrentningskrav på 5,25 % ud fra opgjort driftsafkast/nettohusleje.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger, ejendomsskat, forsikringer samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN
15. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2018**

<u>Note</u>	2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	35.788	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	104.675	0
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
DRIFTSRESULTAT	140.463	0
1. Finansielle omkostninger	<u>-24.042</u>	<u>0</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	116.421	0
2. Skat af årets resultat	<u>-25.626</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>90.795</u></u>	<u><u>0</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	90.795	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u><u>90.795</u></u>	<u><u>0</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2018 i hele kr.</u>	<u>2017 i 1.000 kr.</u>
	ANLÆGSAKTIVER:	
3.	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme	2.400.000 0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.400.000</u> <u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:	
	Likvide beholdninger	38.231 0
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>38.231</u> <u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.438.231</u> <u>0</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

Note		2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
4.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	50.000	0
	Overført resultat	90.795	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	<u>140.795</u>	<u>0</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>23.042</u>	<u>0</u>
5.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	1.490.510	0
	Deposita	<u>68.650</u>	<u>0</u>
		<u>1.559.160</u>	<u>0</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	145.000	0
	Gæld til associerede virksomheder	140.463	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	427.187	0
	Selskabsskat	<u>2.584</u>	<u>0</u>
		<u>715.234</u>	<u>0</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>2.274.394</u>	<u>0</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.438.231</u></u>	<u><u>0</u></u>
6.	EVENTUALPOSTER		
7.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
8.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
9.	USÆDVANLIGE FORHOLD		

NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2018 i hele kr.	2017 i 1.000 kr.
1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	12.642	0
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder m.v. ..	11.400	0
	<u>24.042</u>	<u>0</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.584	0
Regulering af udskudt skat	23.042	0
	<u>25.626</u>	<u>0</u>
3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		Investerings ejendomme
Kostpris 15. februar 2018		0
Årets tilgang		2.295.325
Årets afgang		0
Kostpris 31. december 2018		<u>2.295.325</u>
Opskrivninger 15. februar 2018		0
Årets opskrivninger		104.675
Opskrivninger 31. december 2018		<u>104.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>2.400.000</u>

Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkast-baserede værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt en nettoforrentning på 5,25 %. Ejendommen er i god stand, har en god beliggenhed og en stabil lejeindtægt. Det er således ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af investeringsejendomme er realistisk.

NOTER

Note

4. **EGENKAPITAL:**

	15/2 2018	Tilskud/ udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2018
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	0	0	90.795	90.795
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>90.795</u>	<u>140.795</u>

Anpartskapitalen er fordelt således: 50 anparter á kr. 1.000.
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

5. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	15/2 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>1.635.510</u>	<u>145.000</u>	<u>860.510</u>

6. **EVENTUALPOSTER M.V.:****Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

7. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.636 er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 1.670 med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.181.

NOTERNote**8. NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

ACCO Invest Holding ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

Lai Holding ApS
Kærhaven 22
5320 Agedrup

**9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE
BEGIVENHEDER:**

Ingen.