

Nybæk Holding ApS

Aalborgvej 98, 9370 Hals
CVR-nr. 21 11 43 91

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.01.17

Gunnar Nymark Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

Nybæk Holding ApS
Aalborgvej 98
9370 Hals
Telefon: 98 25 28 21
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 21 11 43 91

Direktion

Gunnar Nymark Jensen
Hanne Margrethe Bækgaard Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Dattervirksomhed

Nybæk Ejendomme ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Nybæk Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 25. november 2016

Direktionen

Gunnar Nymark Jensen

Hanne Margrethe Bækgaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Nybæk Holding ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Nybæk Holding ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse i tilknyttet virksomhed. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Aalborg, den 25. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Lindholt
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og værdipapirer samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I dattervirksomhed er der væsentlige investeringer i investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. 30.09.16 er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det forventede fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene.

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på dattervirksomhedens investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 1.163.133 mod DKK 952.132 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 27.599.222.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
	-38.697	-47.376
2	Personaleomkostninger -579.766	-466.670
	Resultat før finansielle poster -618.463	-514.046
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 137.100	501.994
3	Andre finansielle indtægter 1.949.930	1.118.428
	Andre finansielle omkostninger -16.042	-15.203
	Finansielle poster i alt 2.070.988	1.605.219
	Resultat før skat 1.452.525	1.091.173
	Skat af årets resultat -289.392	-139.041
	Årets resultat 1.163.133	952.132

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	137.100	501.994
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	700.000
Overført resultat	426.033	-249.862
I alt	1.163.133	952.132

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.529.082	4.391.982
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.529.082	4.391.982
	Anlægsaktiver i alt	4.529.082	4.391.982
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.294.533	2.407.836
	Andre tilgodehavender	51.140	51.507
	Tilgodehavender i alt	2.345.673	2.459.343
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.595.969	18.281.988
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	19.595.969	18.281.988
	Likvide beholdninger	1.305.938	2.054.011
	Omsætningsaktiver i alt	23.247.580	22.795.342
	Aktiver i alt	27.776.662	27.187.324

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.904.082	1.766.982
Overført resultat		24.895.140	24.469.107
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	700.000
5 Egenkapital i alt		27.599.222	27.136.089
Selskabsskat		122.261	1.956
Anden gæld		55.179	49.279
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		177.440	51.235
Gældsforpligtelser i alt		177.440	51.235
Passiver i alt		27.776.662	27.187.324

6 Eventualforpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

I dattervirksomhed er der væsentlige investeringer i investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. 30.09.16 er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det forventede fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene.

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på dattervirksomhedens investeringsejendomme.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	565.757	452.840
Andre omkostninger til social sikring	11.597	11.576
Personaleomkostninger i øvrigt	2.412	2.254
I alt	579.766	466.670
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	71.899	89.051
Øvrige finansielle indtægter	1.878.031	1.029.377
I alt	1.949.930	1.118.428

	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	2.625.000	2.625.000
Kostpris pr. 30.09.16	2.625.000	2.625.000
Opskrivninger pr. 30.09.15	1.766.982	1.264.988
Årets resultat	137.100	501.994
Opskrivninger pr. 30.09.16	1.904.082	1.766.982
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	4.529.082	4.391.982

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Nybæk Ejendomme ApS, Aalborg	100%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>				
Saldo pr. 01.10.14	200.000	1.264.988	24.718.969	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	501.994	-249.862	700.000
Saldo pr. 30.09.15	200.000	1.766.982	24.469.107	700.000

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	200.000	1.766.982	24.469.107	700.000
Betalt udbytte	0	0	0	-700.000
Forslag til resultatdisponering	0	137.100	426.033	600.000
Saldo pr. 30.09.16	200.000	1.904.082	24.895.140	600.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.