

Nipo Invest ApS

Fabrikvej 16, 8260 Viby J

CVR-nr. 25 94 87 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2020.

Niels Jørn Michael Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Nipo Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 11. maj 2020

Direktion

Niels Jørn Michael Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nipo Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nipo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 11. maj 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Nipo Invest ApS Fabrikvej 16 8260 Viby J |
| | CVR-nr.: 25 94 87 69 |
| | Stiftet: 1. februar 2011 |
| | Hjemsted: Aarhus |
| | Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 |
| Direktion | Niels Jørn Michael Sørensen |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Modervirksomhed | Laier Sørensen ApS |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | 80.774 | 178.419 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 2.400.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | <u>-2.395.956</u> | <u>-104.172</u> |
| Driftsresultat | 84.818 | 74.247 |
| Finansielle omkostninger | <u>-27.637</u> | <u>-29.371</u> |
| Resultat før skat | 57.181 | 44.876 |
| Skat af årets resultat | <u>-12.580</u> | <u>-9.862</u> |
| Årets resultat | <u>44.601</u> | <u>35.014</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>44.601</u> | <u>35.014</u> |
| Disponeret i alt | <u>44.601</u> | <u>35.014</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 0 | 2.818.556 |
| 3 Investeringsejendomme | 3.402.544 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.402.544</u> | <u>2.818.556</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>3.402.544</u> | <u>2.818.556</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 10.217 | 22.797 |
| Andre tilgodehavender | 18.585 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>28.802</u> | <u>22.797</u> |
| Likvide beholdninger | <u>39.645</u> | <u>392.164</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>68.447</u> | <u>414.961</u> |
| Aktiver i alt | <u>3.470.991</u> | <u>3.233.517</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 792.951 | 748.350 |
| Egenkapital i alt | 917.951 | 873.350 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 1.727.846 | 1.833.351 |
| Deposita | 0 | 75.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.727.846 | 1.908.351 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 105.000 | 104.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 255.000 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 465.194 | 196.555 |
| Selskabsskat | 0 | 21.139 |
| Anden gæld | 0 | 110.122 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 825.194 | 451.816 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.553.040 | 2.360.167 |
| Passiver i alt | 3.470.991 | 3.233.517 |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er opkøb, udlejning og videresalg af ejendomme.

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | 3.026.900 | 3.026.900 |
| Overførsler | <u>-3.026.900</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>0</u> | <u>3.026.900</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | -208.344 | -104.172 |
| Årets afskrivninger | 0 | -104.172 |
| Overførsler | <u>208.344</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | <u>0</u> | <u>-208.344</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u>0</u> | <u>2.818.556</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Tilgang i årets løb | 579.944 | 0 |
| Afgang i årets løb | -2.395.956 | 0 |
| Overførsler | <u>2.818.556</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>1.002.544</u> | <u>0</u> |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>2.400.000</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2019 | <u>2.400.000</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u>3.402.544</u> | <u>0</u> |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,00 |
|------------------------------------|------|

Noter

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 4. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.832.846 | 1.937.351 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-105.000</u> | <u>-104.000</u> |
| | <u>1.727.846</u> | <u>1.833.351</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.292.846</u> | <u>1.396.846</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.041 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, nom. 2.145 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2019 udgør 3.403 t.kr.

I pengeinstituttet er der er ligeledes stillet bankgaranti på 112 t.kr. og tillægsgaranti på 468 t.kr. for realkreditinstituttet.

6. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Laier Sørensen ApS, CVR-nr. 30242858 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nipo Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis og klassifikation af ejendomme. Grunde og bygninger præsenteres fremover som investeringsejendomme og indregningen ændres fra kostpris fratrukket afskrivninger til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. Ledelsen begrundes ændringer med at det er mere retvisende for selskabets aktivitet, som følge af at den eksisterende ejendom er revet ned og der er opstartet et byggeprojekt med opførelse af 12 nye lejligheder på grunden.

Den foretagne ændring af indregningen af ejendomme har medført at årets resultat før skat er forøget med 2.400 t.kr. Balancen og egenkapitalen er forøget med 1.872 t.kr. Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede indregning, idet dagsværdien pr. 31.12.2018 ikke var kendt.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelser under a-contoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nipo Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.