



Nibe Storkøb Invest ApS

Høje Nibe 39
9240 Nibe
CVR-nr. 26611431

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.05.2020

Per Carsten Nielsen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nibe Storkøb Invest ApS

Høje Nibe 39

9240 Nibe

CVR-nr.: 26611431

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Per Carsten Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Nibe Storkøb Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 22.05.2020

Direktion

Per Carsten Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Nibe Storkøb Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nibe Storkøb Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 22.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom til erhverv og beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 227 t.kr. før skat og udviklingen skyldes primært færre personaleomkostninger

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 542.618 | 560.846 |
| Personaleomkostninger | 1 | (12.460) | (108.390) |
| Af- og nedskrivninger | | (205.608) | (205.608) |
| Driftsresultat | | 324.550 | 246.848 |
| Andre finansielle indtægter | | 14.677 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | (42.803) | (54.194) |
| Resultat før skat | | 296.424 | 192.654 |
| Skat af årets resultat | 2 | (69.507) | (39.066) |
| Årets resultat | | 226.917 | 153.588 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 110.600 | 108.000 |
| Overført resultat | | 116.317 | 45.588 |
| Resultatdisponering | | 226.917 | 153.588 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.361.621 | 7.566.111 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 14.475 | 15.593 |
| Materielle aktiver | 3 | 7.376.096 | 7.581.704 |
| Anlægsaktiver | | 7.376.096 | 7.581.704 |
| Andre tilgodehavender | | 2.796.697 | 1.050.433 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 4 | 0 | 15.195 |
| Tilgodehavender | | 2.796.697 | 1.065.628 |
| Omsætningsaktiver | | 2.796.697 | 1.065.628 |
| Aktiver | | 10.172.793 | 8.647.332 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.054.749 | 2.938.432 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 110.600 | 108.000 |
| Egenkapital | | 3.290.349 | 3.171.432 |
| Udskudt skat | | 476.649 | 452.901 |
| Hensatte forpligtelser | | 476.649 | 452.901 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.645.170 | 4.467.637 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 5.645.170 | 4.467.637 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 246.174 | 210.000 |
| Bankgæld | | 5.261 | 71.807 |
| Deposita | | 179.778 | 183.260 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 186.356 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 45.716 | 1.540 |
| Anden gæld | | 87.340 | 78.755 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 760.625 | 555.362 |
| Gældsforpligtelser | | 6.405.795 | 5.022.999 |
| Passiver | | 10.172.793 | 8.647.332 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 2.938.432 | 108.000 | 3.171.432 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (108.000) | (108.000) |
| Årets resultat | 0 | 116.317 | 110.600 | 226.917 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 3.054.749 | 110.600 | 3.290.349 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|---------------|----------------|
| Gager og lønninger | 0 | 96.000 |
| Andre personaleomkostninger | 12.460 | 12.390 |
| | 12.460 | 108.390 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | |

2 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktuel skat | 45.716 | 1.540 |
| Ændring af udskudt skat | 23.748 | 37.526 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 43 | 0 |
| | 69.507 | 39.066 |

3 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 10.245.455 | 21.179 |
| Kostpris ultimo | 10.245.455 | 21.179 |
| Af- og nedskrivninger primo | (2.679.344) | (5.586) |
| Årets afskrivninger | (204.490) | (1.118) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (2.883.834) | (6.704) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.361.621 | 14.475 |

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet kapitalejerlån til selskabets direktør og ejer i 2018. Lånet er forrentet med 10,05 % i henhold til gældende selskabslov. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019 kr. | Restgæld efter 5 år 2019 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 246.174 | 210.000 | 5.645.170 | 4.712.293 |
| | 246.174 | 210.000 | 5.645.170 | 4.712.293 |

6 Eventualforpligtelser

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.598 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.362 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 666 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra andre tilgodehavender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger amt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 20-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.