

Nipa Ejendomme 2 ApS

Hesbjerg Skovvej 11

5491 Blommenslyst

CVR-nr. 26 73 89 11

Årsrapport

2017

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 29/05 2018

Niels Skytte
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nipa Ejendomme 2 ApS
Hesbjerg Skovvej 11
5491 Blommenslyst

CVR-nr.: 26 73 89 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Odense

Direktion

Niels Skytte

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Nipa Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blommenslyst, den 29. maj 2018

Direktion

Niels Skytte

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Nipa Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nipa Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. maj 2018

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10851

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom til erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 298.994, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.950.727.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nipa Ejendomme 2 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejeperioderne forløber og lejekontrakterne ikke bliver opsagt.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		534.936	426.382
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-123.663</u>	<u>-123.663</u>
Resultat før finansielle poster		411.273	302.719
Finansielle indtægter		4.118	6
Finansielle omkostninger	1	<u>-33.385</u>	<u>-44.343</u>
Resultat før skat		382.006	258.382
Skat af årets resultat		<u>-83.012</u>	<u>-57.602</u>
Årets resultat		<u>298.994</u>	<u>200.780</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	800.000
Overført resultat		<u>298.994</u>	<u>-599.220</u>
		<u>298.994</u>	<u>200.780</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>5.265.022</u>	<u>5.388.685</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.265.022</u>	<u>5.388.685</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.265.022</u>	<u>5.388.685</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>18.092</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>18.092</u>
Likvide beholdninger		<u>614.168</u>	<u>1.068.455</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>614.168</u>	<u>1.086.547</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.879.190</u></u>	<u><u>6.475.232</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Reserve for opskrivninger		405.600	415.740
Overført resultat		2.415.127	2.105.994
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	800.000
Egenkapital	2	2.950.727	3.451.734
Hensættelse til udskudt skat		554.000	549.000
Hensatte forpligtelser i alt		554.000	549.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.779.000	1.779.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.779.000	1.779.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.977	120.810
Gæld til associerede virksomheder		0	25.868
Selskabsskat		78.012	52.602
Anden gæld		468.474	466.218
Kortfristede gældsforpligtelser		595.463	695.498
Gældsforpligtelser i alt		2.374.463	2.474.498
Passiver i alt		5.879.190	6.475.232
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.		
1 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.000	225		
Andre finansielle omkostninger	<u>32.385</u>	<u>44.118</u>		
	<u>33.385</u>	<u>44.343</u>		
2 Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	415.740	487.500		
Opløsning af tidligere års opskrivning	<u>-10.140</u>	<u>-71.760</u>		
	<u>405.600</u>	<u>415.740</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.779.000</u>	<u>1.779.000</u>	<u>0</u>	<u>1.437.270</u>
	<u>1.779.000</u>	<u>1.779.000</u>	<u>0</u>	<u>1.437.270</u>

Noter

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Niels Skytte Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat mv.

Der er ingen yderligere kendte eventualposter m.v.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 1.779 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 3.523.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut er stillet ejerpantebrev tkr. 700 i Ellehaven 21, Tommerup samt ejerpantebrev tkr. 1.000 i Ellehaven 11, Tommerup. Sidstnævnte pantebrev står ligeledes til sikkerhed for Jesper Skytte Holding ApS og Nipa ApS's engagement med samme kreditinstitut.