

# **NIKMAG Holding ApS**

Ledavej 25, 9210 Aalborg SØ  
CVR-nr. 27 12 80 76

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.01.17

Flemming Vinther Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 19

---

---

**Selskabet**

---

NIKMAG Holding ApS  
c/o Flemming Sørensen  
Ledavej 25  
9210 Aalborg SØ  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 12 80 76

---

**Direktion**

---

Flemming Vinther Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordjyske Bank  
Jutlander Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for NIKMAG Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. december 2016

**Direktionen**

Flemming Vinther Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i NIKMAG Holding ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NIKMAG Holding ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Aalborg, den 22. december 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>310.973</b>	<b>141.551</b>
<sup>2</sup> Personaleomkostninger	-183.381	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-83.076	-52.047
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>44.516</b>	<b>89.504</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.159.420	578.544
<sup>3</sup> Andre finansielle indtægter	0	10.319
Andre finansielle omkostninger	-83.865	-90.897
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>1.075.555</b>	<b>497.966</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.120.071</b>	<b>587.470</b>
Skat af årets resultat	8.600	-1.300
<b>Årets resultat</b>	<b>1.128.671</b>	<b>586.170</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	586.477	481.601
Forslag til udbytte for regnskabsåret	611.850	318.655
Overført resultat	-69.656	-214.086
<b>I alt</b>	<b>1.128.671</b>	<b>586.170</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	2.939.603	2.995.486
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.931	0
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.112.534</b>	<b>2.995.486</b>
<b>5</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>1.795.313</b>	<b>1.271.569</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.795.313</b>	<b>1.271.569</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.907.847</b>	<b>4.267.055</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	572.943	366.369
	Udskudt skatteaktiv	127.800	119.200
	Tilgodehavende selskabsskat	0	62.682
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>700.743</b>	<b>548.251</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>172.459</b>	<b>291.593</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>873.202</b>	<b>839.844</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.781.049</b>	<b>5.106.899</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.191.732	605.255
	Overført resultat	2.283.268	2.352.924
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	611.850	318.655
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.211.850</b>	<b>3.401.834</b>
	Andre hensatte forpligtelser	0	62.733
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>62.733</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.315.507	1.412.323
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.315.507</b>	<b>1.412.323</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.343	96.400
	Gæld til associerede virksomheder	6.259	0
	Anden gæld	149.090	133.609
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>253.692</b>	<b>230.009</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.569.199</b>	<b>1.642.332</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.781.049</b>	<b>5.106.899</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, biler og lokaler.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### 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 posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den på erhvervestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

### **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.

### **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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

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

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

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af direkte eller indirekte gennem kapitalinteresser i andre virksomheder, at drive ejendomsmæglervirksomhed samt al virksomhed som efter direktionens skøn er beslægtet virksomhed.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	181.495	0
Andre omkostninger til social sikring	1.886	0
I alt	183.381	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

### 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	9.624
Øvrige finansielle indtægter	0	695
I alt	0	10.319

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	3.618.699	0
Tilgang i året	0	200.124
Kostpris pr. 30.09.16	3.618.699	200.124
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	623.213	0
Afskrivninger i året	55.883	27.193
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	679.096	27.193
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	2.939.603	172.931



	30.09.16 DKK	30.09.15 DKK
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 30.09.15	603.581	603.581
Kostpris pr. 30.09.16	603.581	603.581
Opskrivninger pr. 30.09.15	646.505	245.676
Årets resultat	1.174.420	593.544
Udbytte	-572.943	-316.369
Andre reguleringer	0	123.654
Opskrivninger pr. 30.09.16	1.247.982	646.505
Nedskrivninger pr. 30.09.15	-41.250	-26.250
Afskrivninger på goodwill	-15.000	-15.000
Nedskrivninger pr. 30.09.16	-56.250	-41.250
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	62.733
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	62.733
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	1.795.313	1.271.569
I regnskabsposten indgår goodwill med	18.750	33.750

**5. Kapitalandele i associerede virksomheder** - fortsat -

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EDC Danebo Blokhus ApS, Jammerbugt	50%	2.510.334	1.310.334
EDC Danebo Løkken ApS, Hjørring	50%	1.735.552	733.827
EDC Danebo Hals ApS, Aalborg	25%	125.679	376.611
EDC Danebo Hjørring ApS, Hjørring	25%	780.575	232.748

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
-------------	----------------------	---	----------------------	--

*Egenkapitalopgørelse 01.10.14 -  
30.09.15*

Saldo pr. 01.10.14	125.000	0	2.567.010	319.379
Betalt udbytte	0	0	0	-319.379
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	123.654	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	481.601	-214.086	318.655
Saldo pr. 30.09.15	125.000	605.255	2.352.924	318.655

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 -  
30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	125.000	605.255	2.352.924	318.655
Betalt udbytte	0	0	0	-318.655
Forslag til resultatdisponering	0	586.477	-69.656	611.850
Saldo pr. 30.09.16	125.000	1.191.732	2.283.268	611.850

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

## 7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	98.343	921.573	1.413.850	1.508.723
I alt	98.343	921.573	1.413.850	1.508.723

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.575.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve med en værdi på t.DKK 3.000.