

NIKMAG Holding ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.01.19

Flemming Vinther Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

NIKMAG Holding ApS
Ledavej 25
9210 Aalborg SØ
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 27 12 80 76
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Flemming Vinther Sørensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordjyske Bank
Jutlander Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for NIKMAG Holding 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. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. januar 2019

Direktionen

Flemming Vinther Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i NIKMAG Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NIKMAG Holding ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 16. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 2.849.146 mod DKK 1.688.214 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.949.146.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Bruttofortjeneste	655.548	290.745
1	Personaleomkostninger	-76.861	-257.096
	Resultat før af- og nedskrivninger	578.687	33.649
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-110.038	-92.186
	Resultat før finansielle poster	468.649	-58.537
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.729.416	1.911.873
	Andre finansielle indtægter	68	96
	Andre finansielle omkostninger	-315.287	-228.218
	Resultat før skat	2.882.846	1.625.214
	Skat af årets resultat	-33.700	63.000
	Årets resultat	2.849.146	1.688.214

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	469.416	1.907.438
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	549.146	188.214
	Overført resultat	1.830.584	-407.438
	I alt	2.849.146	1.688.214

AKTIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	11.719.767	8.180.923
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.171	128.990
3	Materielle anlægsaktiver i alt	11.727.938	8.309.913
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.132.167	3.702.751
	Finansielle anlægsaktiver i alt	4.132.167	3.702.751
	Anlægsaktiver i alt	15.860.105	12.012.664
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	3.592
	Udskudt skatteaktiv	157.100	190.800
	Andre tilgodehavender	18.766	3.864
	Tilgodehavender i alt	175.866	198.256
	Likvide beholdninger	29.962	5.151
	Omsætningsaktiver i alt	205.828	203.407
	Aktiver i alt	16.065.933	12.216.071

PASSIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.568.586	3.099.170
	Overført resultat	3.706.414	1.875.830
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	549.146	188.214
	Egenkapital i alt	7.949.146	5.288.214
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.295.835	1.639.818
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.295.835	1.639.818
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	184.000	77.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.239.713	4.867.092
	Deposita	191.429	92.600
	Anden gæld	205.810	251.347
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.820.952	5.288.039
	Gældsforpligtelser i alt	8.116.787	6.927.857
	Passiver i alt	16.065.933	12.216.071

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17				
Saldo pr. 01.10.16	125.000	1.191.732	2.283.268	611.850
Betalt udbytte	0	0	0	-611.850
Forslag til resultatdisponering	0	1.907.438	-407.438	188.214
Saldo pr. 30.09.17	125.000	3.099.170	1.875.830	188.214
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18				
Saldo pr. 01.10.17	125.000	3.099.170	1.875.830	188.214
Betalt udbytte	0	0	0	-188.214
Forslag til resultatdisponering	0	469.416	1.830.584	549.146
Saldo pr. 30.09.18	125.000	3.568.586	3.706.414	549.146

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	75.811	254.306
Andre omkostninger til social sikring	1.050	2.790
I alt	76.861	257.096
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.729.416	1.911.873
I alt	2.729.416	1.911.873

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.17	8.908.263	200.124
Tilgang i året	3.634.125	0
Afgang i året	0	-170.000
Kostpris pr. 30.09.18	12.542.388	30.124
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	-727.341	-71.134
Afskrivninger i året	-95.280	-14.758
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	63.939
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	-822.621	-21.953
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	11.719.767	8.171

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.10.17	603.581
Afgang i året	-40.000
Kostpris pr. 30.09.18	563.581
Opskrivninger pr. 01.10.17	3.170.420
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-63.663
Årets resultat fra kapitalandele	1.836.829
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.300.000
Opskrivninger pr. 30.09.18	3.643.586
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	-71.250
Afskrivninger på goodwill	-3.750
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	-75.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	4.132.167
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 30.09.18 med	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Associerede virksomheder:			
EDC Danebo Blokhush ApS, Jammerbugt	50%	4.658.199	2.638.583
EDC Danebo Løkken ApS, Hjørring	50%	3.253.216	1.430.368
EDC Danebo Hjørring ApS, Hjørring	25%	705.840	24.455

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	184.000	2.912.451	3.479.835	1.716.818
I alt	184.000	2.912.451	3.479.835	1.716.818

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.375.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve med en værdi på t.DKK 9.700.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra levering af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

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

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Andre skatter

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.