

# **NIK MAG Holding ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.02.21

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 - 19

---

---

**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 01.10.19 - 30.09.20 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. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. januar 2021

**Direktionen**

Flemming Vinther Sørensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

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 01.10.19 - 30.09.20, 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. 30.09.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 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 20. januar 2021

### 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 01.10.19 - 30.09.20 udviser et resultat på DKK 4.821.075 mod DKK 1.863.328 for tiden 01.10.18 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.321.075.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i året frasolgt alle sine kapitalandele i associerede virksomheder, hvilket har påvirket resultatet positivt som en konsekvens af gevinster fra salgene. Den samlede gevinst fra salgene udgør t.DKK 4.729 jf. note 2.

Selskabets aktivitet er efter salget ændret, således aktiviteten fremadrettet udelukkende består i at eje og drive udlejningsvirksomhed. Selskabets navn, formål og vedtægter er ændret i overensstemmelse hermed efter balancedagen.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>527.709</b>	<b>393.379</b>
1	Personaleomkostninger	-81.761	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>445.948</b>	<b>393.379</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-177.575	-140.260
	Andre driftsomkostninger	0	-41.154
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>268.373</b>	<b>211.965</b>
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.729.417	1.958.870
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	67.000	63.760
	Andre finansielle omkostninger	-236.315	-367.467
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.828.475</b>	<b>1.867.128</b>
	Skat af årets resultat	-7.400	-3.800
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.821.075</b>	<b>1.863.328</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.902.456	-666.130
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	763.328
	Overført resultat	6.723.531	1.766.130
	<b>I alt</b>	<b>4.821.075</b>	<b>1.863.328</b>



**AKTIVER**

	30.09.20	30.09.19
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	15.551.682	11.738.897
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	193.951	53.150
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.745.633</b>	<b>14.642.047</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	3.466.037
Andre værdipapirer og kapitalandele	927.000	860.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>927.000</b>	<b>4.326.037</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.672.633</b>	<b>18.968.084</b>
Udskudt skatteaktiv	145.900	153.300
Tilgodehavende selskabsskat	38.370	38.370
Andre tilgodehavender	2.244	3.864
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>186.514</b>	<b>195.534</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>91.923</b>	<b>328.563</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>278.437</b>	<b>524.097</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.951.070</b>	<b>19.492.181</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	2.902.456
	Overført resultat	12.196.075	5.472.544
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	763.328
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.321.075</b>	<b>9.263.328</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.085.940	3.201.012
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.085.940</b>	<b>3.201.012</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	129.700	127.100
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	6.476.173
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.084	0
	Deposita	250.967	209.874
	Anden gæld	162.304	214.694
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>544.055</b>	<b>7.027.841</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.629.995</b>	<b>10.228.853</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.951.070</b>	<b>19.492.181</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19				
Saldo pr. 01.10.18	125.000	3.568.586	3.706.414	549.146
Betalt udbytte	0	0	0	-549.146
Forslag til resultatdisponering	0	-666.130	1.766.130	763.328
Saldo pr. 30.09.19	125.000	2.902.456	5.472.544	763.328
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20				
Saldo pr. 01.10.19	125.000	2.902.456	5.472.544	763.328
Betalt udbytte	0	0	0	-763.328
Forslag til resultatdisponering	0	-2.902.456	6.723.531	1.000.000
Saldo pr. 30.09.20	125.000	0	12.196.075	1.000.000

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	79.243	0
Andre omkostninger til social sikring	2.518	0
I alt	81.761	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	0	1.958.870
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	4.729.417	0
I alt	4.729.417	1.958.870

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	129.700	2.629.440	3.215.640	3.328.112
I alt	129.700	2.629.440	3.215.640	3.328.112

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.304 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.454.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.250, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 15.552.

#### 5. 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.

##### 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

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

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på 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	0-50

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".

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved landbrugsdrift og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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.

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

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**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.

**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.

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".



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger 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 afhændelsestallet 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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### 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.

### 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.