

KMJ, NIBE HOLDING ApS

Grydstedvej 8
9240 Nibe

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2019

Kristen Møller Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KMJ, NIBE HOLDING ApS

Grydstedvej 8

9240 Nibe

Telefonnummer: 51569807

e-mailadresse: kmj@dcb.dk

CVR-nr: 28303629

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4

9000 Aalborg

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017195383

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2017 - 30. september 2018 for KMJ, NIBE HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 31/05/2019

Direktion

Kristen Møller Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KMJ, NIBE HOLDING ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KMJ, NIBE HOLDING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet var underlagt assistance og dermed ikke er revideret efter de internationale revisionsstandarder, som det også fremgår af regnskabet.

Ledelsens ansvar

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.

Revisors ansvar

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 virksomheden, 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

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.

Udtalelse om overtrædelse af kildeskatteloven og selskabslovgivningens bestemmelser

Overtrædelse af kildeskatteloven

Selskabet har i årets løb ikke indberettet kildeskatter rettidigt, hvilket er i strid med kildeskatteloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af selskabslovgivningens bestemmelser

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober - 30. september 2017/18 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aalborg, 31/05/2019

Rene Winther Pedersen , mne34173
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele samt investering i ejendomme, med udlejning forøje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 4.363 t.kr. mod et underskud på 1.423 t.kr. sidste år.

Årets resultat er negativt påvirket af udviklingen i kapitalandele.

Selskabet har i strid med selskabsloven udlånt penge til ejeren. Mellemværende er efterfølgende bragt i orden, hvorved der ved underskrivelsestidspunktet, ikke opstår et tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

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 anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (scrapværdi 0 kr.)

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoeringsarbejder o.l.

Såfremt dagsværdien for investeringsejendomme ikke kan opgøres pålideligt indregnes disse til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder			-874.353
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-183.838	-264.811
Personaleomkostninger	1	-481.292	-359.902
Lønninger			-357.346
Andre omkostninger til social sikring			-2.556
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-46.901	-37.335
Resultat af ordinær primær drift		-712.031	-662.048
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder			-874.353
Andre finansielle indtægter		253.712	264.146
Nedskrivning af finansielle aktiver		-3.844.592	
Andre finansielle omkostninger		-60.289	-150.627
Ordinært resultat før skat		-4.363.200	-1.422.882
Årets resultat		-4.363.200	-1.422.882
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-3.137.920	-874.353
Overført resultat		-1.225.280	-654.329
I alt		-4.363.200	-1.422.882

Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	kr.
Ekstraordinært udbytte	22/05/2019	1.847.490

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		4.281.545	4.291.111
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		112.003	149.338
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.393.548	4.440.449
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.844.665	13.143.323
Finansielle anlægsaktiver i alt		6.844.665	13.143.323
Anlægsaktiver i alt		11.238.213	17.583.772
Andre tilgodehavender		8.592	1.199
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	763.390	
Tilgodehavender i alt		771.982	1.199
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.308.545	
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.308.545	
Likvide beholdninger		1.236.371	1.132.461
Omsætningsaktiver i alt		3.316.898	1.133.660
Aktiver i alt		14.555.111	18.717.432

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		0	3.137.920
Overført resultat		11.386.916	12.612.196
Forslag til udbytte		0	105.800
Egenkapital i alt		11.511.916	15.980.916
Gæld til realkreditinstitutter		2.491.602	2.529.393
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.491.602	2.529.393
Gæld til realkreditinstitutter		37.791	28.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		52.951	37.113
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		443.351	141.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		551.593	207.123
Gældsforpligtelser i alt		3.043.195	2.736.516
Passiver i alt		14.555.111	18.717.432

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	477.600	357.346
Andre omkostninger til social sikring	3.692	2.556
	481.292	359.902

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.	Andre anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.291.111	186.673
Kostpris ultimo	4.291.111	186.673
Af- og nedskrivning primo	0	-37.335
Årets afskrivning	-9.566	-37.335
Af- og nedskrivning ultimo	-9.566	-74.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.281.545	112.003

Investerings ejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i København. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen:

- Beboelsesejendom, 3,25 procent

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på +438 t.kr. og -321 t.kr.

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret ikke været udlejet. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos direktion kr. 763.390
Rentefod 10,05 procent

Tilgodehavende er efter balancedagen indfriet.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.529.393	37.791	2.491.602	2.338.684
	2.529.393	37.791	2.491.602	2.338.684

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.282 t.kr.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser over for E/F Gammel Kongevej 151 er tinglyst deklaration pantstiftende på 45.000 kr. i lejligheden Gammel Kongevej 151, 1.4.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte	1