

KMJ, Nibe Holding ApS

Grydstedvej 8 B
9240 Nibe
CVR-nr. 28303629

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2018

Dirigent

Navn: Kristen Møller Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.09.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KMJ, Nibe Holding ApS
Grydstedvej 8 B
9240 Nibe

CVR-nr.: 28303629

Stiftet: 20.12.2004

Hjemsted: 9240 Nibe

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Kristen Møller Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for KMJ, Nibe Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 10.04.2018

Direktion

Kristen Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i KMJ, Nibe Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KMJ, Nibe Holding ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele og investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.423 mod et overskud sidste år. Ledelsen finder årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(264.811)	(32)
Personaleomkostninger	1	(359.902)	0
Af- og nedskrivninger		(37.335)	0
Driftsresultat		(662.048)	(32)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(874.353)	1.315
Andre finansielle indtægter		264.146	199
Andre finansielle omkostninger		(150.627)	(11)
Årets resultat		(1.422.882)	1.471
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(874.353)	815
Overført resultat		(654.329)	553
		(1.422.882)	1.471

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		4.291.111	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		149.338	187
Materielle anlægsaktiver	2	4.440.449	187
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	10.793
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.143.323	3.749
Finansielle anlægsaktiver	3	13.143.323	14.542
Anlægsaktiver		17.583.772	14.729
Andre tilgodehavender		1.199	49
Tilgodehavender		1.199	49
Likvide beholdninger		1.132.461	2.071
Omsætningsaktiver		1.133.660	2.120
Aktiver		18.717.432	16.849

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.137.920	3.241
Overført overskud eller underskud		12.612.196	13.267
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Egenkapital		<u>15.980.916</u>	<u>16.736</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.529.393	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.529.393</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	28.236	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		141.774	103
Anden gæld		37.113	10
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>207.123</u>	<u>113</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.736.516</u>	<u>113</u>
Passiver		<u>18.717.432</u>	<u>16.849</u>

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	3.241.186	13.266.525	103.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103.400)
Øvrige egenkapitalposter	0	771.087	0	0
Årets resultat	0	(874.353)	(654.329)	105.800
Egenkapital ultimo	125.000	3.137.920	12.612.196	105.800
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				16.736.111
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Øvrige egenkapitalposter				771.087
Årets resultat				(1.422.882)
Egenkapital ultimo				15.980.916

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	357.346	0
Andre omkostninger til social sikring	2.556	0
	359.902	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	186.673
Tilgange	4.291.111	0
Kostpris ultimo	4.291.111	186.673
Årets afskrivninger	0	(37.335)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(37.335)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.291.111	149.338

Investerings ejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejerlejligheder og 1 ejendom. Beliggende i Nibe og København.

Begge ejendomme er købt i regnskabsåret og indregnes derfor til kostpris, da denne vurderes at være mest retvisende for dagsværdien.

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret ikke haft udlejning, da begge er under klargøring.

Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.551.337	0
Overførsler	(7.551.337)	10.689.257
Kostpris ultimo	0	10.689.257
Opskrivninger primo	3.241.186	0
Overførsler	(3.137.920)	0
Afskrivninger på goodwill	(479.160)	0
Andel af årets resultat	(395.193)	0
Andre reguleringer	771.087	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	10.689.257

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	28.236	2.529.393	2.377.266
	28.236	2.529.393	2.377.266

Anvendt regnskabspraksis

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttotab 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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

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 kr. 0)	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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

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.