



KMJ, Nibe Holding ApS

Grydstedvej 8 B, 9240 Nibe
CVR-nr. 28303629

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.03.2020

Kristen Møller Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KMJ, Nibe Holding ApS

Grydstedvej 8 B

9240 Nibe

CVR-nr.: 28303629

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Direktion

Kristen Møller Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for KMJ, Nibe Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 11.03.2019

Direktion

Kristen Møller Jensen

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 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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.

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 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.

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.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser

Selskabet ydede i forrige regnskabsår lån til kapitalejer hvilket var i strid med selskabsloven. Lånet er i regnskabsåret 2018/19 indfriet inklusiv tilskrivning af renter.

Aalborg, den 11.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er konsulentvirksomhed, udlejning af investeringsejendomme samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		951.721	(183.838)
Personaleomkostninger	1	(781.070)	(481.292)
Af- og nedskrivninger		(37.335)	(46.901)
Driftsresultat		133.316	(712.031)
Andre finansielle indtægter		185.290	253.712
Nedskrivning af finansielle aktiver		(8.542.815)	(3.844.592)
Andre finansielle omkostninger		(72.753)	(60.289)
Årets resultat		(8.296.962)	(4.363.200)
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.736.452	0
Overført resultat		(10.033.414)	(4.363.200)
Resultatdisponering		(8.296.962)	(4.363.200)

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		4.281.545	4.281.545
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		74.668	112.003
Materielle aktiver	2	4.356.213	4.393.548
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	6.844.665
Finansielle aktiver	3	0	6.844.665
Anlægsaktiver		4.356.213	11.238.213
Andre tilgodehavender		5.697	8.592
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	763.390
Tilgodehavender		5.697	771.982
Andre værdipapirer og kapitalandele		108.877	1.308.545
Værdipapirer og kapitalandele		108.877	1.308.545
Likvide beholdninger		7.433	1.236.371
Omsætningsaktiver		122.007	3.316.898
Aktiver		4.478.220	14.555.111

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.353.502	11.386.916
Egenkapital		1.478.502	11.511.916
Gæld til realkreditinstitutter		2.453.015	2.491.602
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.453.015	2.491.602
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	37.879	37.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		116.829	443.351
Anden gæld		374.495	52.951
Kortfristede gældsforpligtelser		546.703	551.593
Gældsforpligtelser		2.999.718	3.043.195
Passiver		4.478.220	14.555.111
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	11.386.916	0	11.511.916
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.736.452)	(1.736.452)
Årets resultat	0	(10.033.414)	1.736.452	(8.296.962)
Egenkapital ultimo	125.000	1.353.502	0	1.478.502

Noter

1 Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Gager og lønninger	774.661	477.600
Andre omkostninger til social sikring	6.409	3.692
	781.070	481.292
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	1

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	4.291.111	186.673
Kostpris ultimo	4.291.111	186.673
Af- og nedskrivninger primo	(9.566)	(74.670)
Årets afskrivninger	0	(37.335)
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.566)	(112.005)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.281.545	74.668

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i København og i Nibe. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

Beboelsesejendom i København, 3,50 procent

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. +218 t.kr. og -198 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. +270 t.kr. og -154 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregning er af ledelsen fastsat til niveauet 101 t.kr.

Beboelsesejendom i Nibe, 5 procent

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. +99 t.kr. og -72 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. +77 t.kr. og -72 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregning er af ledelsen fastsat til niveauet 95 t.kr.

Selskabets ejendomme har i regnskabsåret ikke været udlejet. Der er ikke i forbindelse med

værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

3 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	10.689.257
Tilgange	1.698.150
Afgange	(12.387.407)
Kostpris ultimo	0
Nedskrivninger primo	(3.844.592)
Tilbageførsel ved afgang	3.844.592
Nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos direktion er i året indfriet.

Frem til indfrielsestidspunktet er tilgodehavendet forrentet med 10,05%.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	37.879	37.791	2.453.015	2.299.851
	37.879	37.791	2.453.015	2.299.851

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.272 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

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 aktiver

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. De anvendte

restværdier udgør 0 kr. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

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.