



## KMJ, Nibe Holding ApS

Grydstedvej 8B  
9240 Nibe  
CVR-nr. 28303629

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.03.2022

---

**Kristen Møller Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KMJ, Nibe Holding ApS

Grydstedvej 8B

9240 Nibe

CVR-nr.: 28303629

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Direktion

Kristen Møller Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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 08.03.2022

**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 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henviser til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

### 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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af skatte-, afgifts- og selskabslovgivningen**

Selskabet har overtrådt skatte- og afgiftslovgivningen. Derfor kan ledelsen ifalde ansvar. Der henvises i øvrigt til note 5.

Aalborg, den 08.03.2022

### **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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.172.845</b>	<b>1.436.497</b>
Personaleomkostninger	2	(1.557.742)	(1.076.674)
Af- og nedskrivninger		(37.333)	(37.335)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(422.230)</b>	<b>322.488</b>
Andre finansielle indtægter		366	6.350
Andre finansielle omkostninger		(1)	(63.182)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(421.865)</b>	<b>265.656</b>
Skat af årets resultat		0	(5.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>(421.865)</b>	<b>260.656</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(421.865)	260.656
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(421.865)</b>	<b>260.656</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		4.281.545	4.281.545
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	37.333
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.281.545</b>	<b>4.318.878</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.281.545</b>	<b>4.318.878</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>78.123</b>	<b>282.633</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.123</b>	<b>282.633</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.359.668</b>	<b>4.601.511</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020/21 kr.</b>	<b>2019/20 kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.192.293	1.614.158
<b>Egenkapital</b>		<b>1.317.293</b>	<b>1.739.158</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.371.454	2.412.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.371.454</b>	<b>2.412.225</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	76.458	38.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Anden gæld		576.963	394.516
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>670.921</b>	<b>450.128</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.042.375</b>	<b>2.862.353</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.359.668</b>	<b>4.601.511</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.614.158	1.739.158
Årets resultat	0	(421.865)	(421.865)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.192.293</b>	<b>1.317.293</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets investeringsejendomme ikke har været udlejet i regnskabsåret, er der usikkerhed knyttet til den opgjorte værdi.

## 2 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	1.546.278	1.069.152
Andre omkostninger til social sikring	11.464	7.522
	<b>1.557.742</b>	<b>1.076.674</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	4.291.111	186.673
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.291.111</b>	<b>186.673</b>
Af- og nedskrivninger primo	(9.566)	(149.340)
Årets afskrivninger	0	(37.333)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.566)</b>	<b>(186.673)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.281.545</b>	<b>0</b>

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, 3,0 procent, bogført værdi på 2.391 t.kr.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. +280 t.kr. og -229 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. +219 t.kr. og -179 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregning er af ledelsen fastsat til niveauet 91 t.kr.

Beboelsesejendom i Nibe, 5 procent, bogført værdi på 1.890 t.kr.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. +88 t.kr. og -75 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. +68 t.kr. og -58 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregning er af ledelsen fastsat til niveauet 81 t.kr.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	76.458	38.112	2.371.454	2.259.777
	<b>76.458</b>	<b>38.112</b>	<b>2.371.454</b>	<b>2.259.777</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har i regnskabsåret ikke indeholdt og betalt A-skat og AM-bidrag vedrørende udbetalt løn til hovedaktionær og dennes ægtefælle, svarende til 572 t.kr. Selskabet hæfter som følge heraf solidarisk med lønmodtagere i forhold til den manglende skattebetaling.

#### 6 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.

# 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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. 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 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 nominal værdi.