

# **SALT OG PEBER, NØRRESUNDBY ApS**

Niels Lykkes Gade 19  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/05/2017**

---

**Erik Thomsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	4
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SALT OG PEBER, NØRRESUNDBY ApS  
Niels Lykkes Gade 19  
9400 Nørresundby

CVR-nr: 28657129  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Ringkjøbing Landbobank  
Torvet 1  
6950 Ringkjøbing

**Revisor** REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS  
Aalborgvej 3  
9280 Storvorde  
DK Danmark  
CVR-nr: 25900405  
P-enhed: 1008283253

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Salt og Peber, Nørresundby ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Salt og Peber, Nørresundby ApS for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og danske revisorers 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 selskabets 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, selskabet 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.

Mou, 15/05/2017

Tommy Thulstrup  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS  
CVR: 25900405

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. og aflagt i danske kroner.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, kursregulering af prioritetsgæld m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi beregnet med en kapitaliseringsfaktor på 4,0-4,5. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Ejendomme måles til dagsværdi beregnet med en kapitaliseringsfaktor på 4,0-4,5.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## **Omsætningsaktiver**

### **Værdipapirer**

Aktier måles til kursværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under resultatdisponeringen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på general-forsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til nominel på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>112.987</b>	<b>-7.221</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>112.987</b>	<b>-7.221</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.746	0
Andre finansielle indtægter .....		35.742	36.041
Øvrige finansielle omkostninger .....		-31.873	-38.174
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>121.602</b>	<b>-9.354</b>
Skat af årets resultat .....	2	-12.990	14.043
<b>Årets resultat</b> .....		<b>108.612</b>	<b>4.689</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		54.800	50.600
Overført resultat .....		53.812	-45.911
<b>I alt</b> .....		<b>108.612</b>	<b>4.689</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.810.000	2.805.254
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.810.000</b>	<b>2.805.254</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.810.000</b>	<b>2.805.254</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		8.872	1.758
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		0	1.133
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.872</b>	<b>2.891</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		157.069	77.195
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>157.069</b>	<b>77.195</b>
Likvide beholdninger .....		528.849	587.610
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>694.790</b>	<b>667.696</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.504.790</b>	<b>3.472.950</b>



# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission ....		1.128.323	1.128.323
Overført resultat ....		169.397	115.585
Forslag til udbytte ....		54.800	50.600
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>1.477.520</b>	<b>1.419.508</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		124.620	123.575
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>124.620</b>	<b>123.575</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.803.444	1.852.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>1.803.444</b>	<b>1.852.948</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.500	18.000
Skyldig selskabsskat .....		10.050	-1.431
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		60.350	60.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		10.306	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>99.206</b>	<b>76.919</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>1.902.650</b>	<b>1.929.867</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>3.504.790</b>	<b>3.472.950</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Der har ikke været ansat personale i regnskabsperioden

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	11.000	0
Ændring af udskudt skat	1.045	14.043
Regulering vedrørende tidligere år	945	0
	<b>12.990</b>	<b>14.043</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum, primo	2.805.254	2.707.754
Tilgang i årets løb	0	97.500
Værdiregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering	4.746	0
Afskrivninger, primo	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0
	<b>2.810.000</b>	<b>2.805.254</b>

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Fravalg af revision

Direktionen anser fortsat betingelserne for fortsat fravalg af revisionen for opfyldt.

## 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastsmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 4,0-4,5%. En forøgelse af kapitaliseringsfaktoren på 0,5 point vil medføre en samlet reduktion af den beregnede dagsværdi på t.kr. 315. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I selskabets ejendomme med bogført værdi på kr. 2.810.000 er der afgivet pant overfor BRF kredit opr. kr. 566.200,  
Totalkredit opr. kr. 483.468,  
Realkredit Danmark opr. kr. 960.000,  
ejerpantebrev E/F Thistedvej 81 opr. kr. 5.000,  
ejerpantebrev E/F Østerbrogade 75 opr. kr. 3.000,  
ejerpantebrev E/F Østerbrogade 75 opr. kr. 9.000,  
ejerpantebrev Nørresundby Bank opr. kr. 280.000 og  
pantebrev Thistedvej 81 opr. Kr. 15.000  
med restgæld på i alt kr. 1.803.444.  
Den offentlige ejendomsvurdering 2015 udgør kr. 3.090.000