

SALT OG PEBER, NØRRESUNDBY ApS

Niels Lykkes Gade 19
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkjøbing
Revisor	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 32895468 P-enhed: 1016042087

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 01.01.2017 – 31.12.2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorerers 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangs konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 29/05/2018

Peter Thor Kellmer , mne26805

Statsaut. revisor

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 32895468

Anvendt regnskabspraksis

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris.

Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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 2017 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 12.900 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 salgskostninger 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 acontoskatte.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		585.077	112.987
Resultat af ordinær primær drift		585.077	112.987
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		296.960	4.746
Andre finansielle indtægter		2.078	35.742
Øvrige finansielle omkostninger		-23.922	-31.873
Ordinært resultat før skat		860.193	121.602
Skat af årets resultat	1	-62.453	-12.990
Årets resultat		797.740	108.612
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.300	54.800
Overført resultat		692.440	53.812
I alt		797.740	108.612

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.280.000	2.810.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.280.000	2.810.000
Anlægsaktiver i alt		2.280.000	2.810.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.758	8.872
Tilgodehavender i alt		1.758	8.872
Andre værdipapirer og kapitalandele		35	157.069
Værdipapirer og kapitalandele i alt		35	157.069
Likvide beholdninger		1.582.135	528.849
Omsætningsaktiver i alt		1.583.928	694.790
Aktiver i alt		3.863.928	3.504.790

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.128.323	1.128.323
Overført resultat		861.837	169.397
Forslag til udbytte		105.300	54.800
Egenkapital i alt		2.220.460	1.477.520
Hensættelse til udskudt skat		123.872	124.620
Hensatte forpligtelser i alt		123.872	124.620
Gæld til realkreditinstitutter		1.348.869	1.803.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.348.869	1.803.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.125	18.500
Skyldig selskabsskat		62.310	10.050
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		56.475	60.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.817	10.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		170.727	99.206
Gældsforpligtelser i alt		1.519.596	1.902.650
Passiver i alt		3.863.928	3.504.790

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	63.260	11.000
Ændring af udskudt skat	-748	1.045
Regulering vedrørende tidligere år	-59	945
	<u>62.453</u>	<u>12.990</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger	2017 kr.	2016 kr.
Anskaffelsessum, primo	2.805.254	2.805.254
Afgang i årets løb	-826.960	0
Værdiregulering, primo	4.746	0
Årets værdiregulering	296.960	4.746
Afskrivninger, primo	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0
	<u>2.280.000</u>	<u>2.810.000</u>

3. 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.

4. 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. 228. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I selskabets ejendomme med bogført værdi på kr. 2.280.000 er der afgivet pant overfor
BRF kredit opr. kr. 566.200,
Realkredit Danmark opr. kr. 960.000,
ejerpantebrev E/F Thistedvej 81 opr. kr. 5.000,
ejerpantebrev Nørresundby Bank opr. kr. 280.000 og
pantebrev Thistedvej 81 opr. Kr. 15.000
med restgæld på i alt kr. 1.348.869.
Den offentlige ejendomsvurdering 2015 udgør kr. 2.090.000