

Nipelesø Invest ApS
Andkærvej 255, 7080 Børkop

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 30 34 86 56

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2017.

Lars Boje
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Nipelesø Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 30. maj 2017

Direktion

Vagn Clausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nipelesø Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nipelesø Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af reglerne om udvidet gennemgang. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet ikke er revideret.

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.

Risskov, den 30. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nipelesø Invest ApS Andkærvej 255 7080 Børkop
	CVR-nr.: 30 34 86 56
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vagn Clausen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Vagn Clausen ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom og driftsmidler samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9.762.533 mod 1.273.392 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.679.501 mod 951.208 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nipelesø Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	0
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nipelesø Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	9.762.533	1.273.392
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-916.232	-572.309
Resultat før finansielle poster	8.846.301	701.083
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	774.340	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	160.741	0
Andre finansielle indtægter	367.925	740.867
1 Øvrige finansielle omkostninger	-518.957	-197.866
Resultat før skat	9.630.350	1.244.084
2 Skat af årets resultat	-1.950.849	-292.876
Årets resultat	7.679.501	951.208
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	774.340	0
Udbytte for regnskabsåret	420.000	0
Overføres til overført resultat	6.485.161	951.208
Disponeret i alt	7.679.501	951.208

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	14.258.696	7.871.341
4 Produktionsanlæg og maskiner	3.392.062	458.889
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.650.758</u>	<u>8.330.230</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.274.340	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.274.340</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.925.098</u>	<u>8.330.230</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.482	700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.557.920	0
Udskidte skatteaktiver	368.874	314.643
Andre tilgodehavender	9.962	433.064
Tilgodehavender i alt	<u>6.032.238</u>	<u>1.447.707</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.374.724	3.441.035
Værdipapirer i alt	<u>3.374.724</u>	<u>3.441.035</u>
Likvide beholdninger	37.019	1.097
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.443.981</u>	<u>4.889.839</u>
Aktiver i alt	<u>28.369.079</u>	<u>13.220.069</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	774.340	0
8	Overført resultat	7.994.886	1.509.726
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	420.000	0
	Egenkapital i alt	<u>9.314.226</u>	<u>1.634.726</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.198.814</u>	<u>9.499.730</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.198.814</u>	<u>9.499.730</u>
10	Gældsforpligtelser	733.000	625.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	243.114
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.312	16.000
	Selskabsskat	0	251.393
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.946.297	0
	Anden gæld	<u>160.430</u>	<u>950.106</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.856.039</u>	<u>2.085.613</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.054.853</u>	<u>11.585.343</u>
	Passiver i alt	<u>28.369.079</u>	<u>13.220.069</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	518.957	197.866
	<u>518.957</u>	<u>197.866</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.005.080	268.276
Årets regulering af udskudt skat	-54.231	24.520
Andre skatter	0	80
	<u>1.950.849</u>	<u>292.876</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	11.159.687	11.159.687
Tilgang i årets løb	6.722.740	0
Kostpris 31. december 2016	<u>17.882.427</u>	<u>11.159.687</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-3.288.346	-2.945.480
Årets afskrivninger	-335.385	-342.866
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-3.623.731</u>	<u>-3.288.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>14.258.696</u>	<u>7.871.341</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar 2016	4.157.221	4.157.221
Tilgang i årets løb	3.514.020	0
Kostpris 31. december 2016	<u>7.671.241</u>	<u>4.157.221</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-3.698.332	-3.468.888
Årets afskrivninger	-580.847	-229.444
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-4.279.179</u>	<u>-3.698.332</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.392.062</u>	<u>458.889</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	500.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	774.340	0
Opskrivninger 31. december 2016	<u>774.340</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.274.340</u>	<u>0</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Resultatandel	774.340	0
	<u>774.340</u>	<u>0</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	1.509.725	558.518
Årets overførte overskud eller underskud	6.485.161	951.208
	<u>7.994.886</u>	<u>1.509.726</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	420.000	0
	<u>420.000</u>	<u>0</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	733.000	13.266.000	16.931.814	10.124.730
	<u>733.000</u>	<u>13.266.000</u>	<u>16.931.814</u>	<u>10.124.730</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger samt udstedt ejerpantebrev t.kr. 5.000.

Selskabet har afgivet selskyldnerkaution overfor pengeinstitut på kr. 24,3 mio., heraf til fordel for Gartneriet Gårslev A/S kr. 12,1 mio., til fordel for Hava Invest ApS kr. 6,2 mio., til fordel for Vagn Clausen ApS kr. 6,0 mio.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vagn Clausen ApS, CVR-nr. 44427028 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 3.377 t.kr.