

Nipelesø Invest ApS
Andkærvej 255, 7080 Børkop

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 30 34 86 56

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Lars Boje
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 30. maj 2019

Direktion

Vagn Clausen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nipelesø Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nipelesø Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Risskov, den 30. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

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 9.048.608 mod 9.877.300 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.633.954 mod 8.722.503 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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).

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	9.048.608	9.877.300
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-686.787	-916.232
Resultat før finansielle poster	8.361.821	8.961.068
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.278	616.459
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	380.267	258.751
Andre finansielle indtægter	338.478	1.184.496
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.938.329	-259.513
Resultat før skat	6.178.515	10.761.261
2 Skat af årets resultat	-1.544.561	-2.038.758
Årets resultat	4.633.954	8.722.503
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	52.190	600.547
Udbytte for regnskabsåret	0	820.000
Overføres til overført resultat	4.581.764	7.301.956
Disponeret i alt	4.633.954	8.722.503

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	14.173.685	14.689.070
4	Produktionsanlæg og maskiner	2.459.814	2.811.216
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.633.499</u>	<u>17.500.286</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.927.077	1.890.799
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.927.077</u>	<u>1.890.799</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.560.576</u>	<u>19.391.085</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	180.574	262.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.336.849	10.910.171
	Udskudte skatteaktiver	0	249.044
	Andre tilgodehavender	24.162	25.962
	Tilgodehavender i alt	<u>13.541.585</u>	<u>11.447.677</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.474.654	6.611.605
	Værdipapirer i alt	<u>8.474.654</u>	<u>6.611.605</u>
	Likvide beholdninger	226.092	1.090
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.242.331</u>	<u>18.060.372</u>
	Aktiver i alt	<u>40.802.907</u>	<u>37.451.457</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.427.077	1.374.887
8	Overført resultat	19.878.608	15.296.842
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	820.000
	Egenkapital i alt	<u>21.430.685</u>	<u>17.616.729</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.809	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.809</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.809.127	15.525.015
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.809.127</u>	<u>15.525.015</u>
10	Gældsforpligtelser	743.657	744.834
	Gæld til pengeinstitutter	131.631	92.771
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.456	16.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.885.040	214.200
	Selskabsskat	52.566	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.135.798	1.874.870
	Anden gæld	594.138	1.367.038
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.559.286</u>	<u>4.309.713</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.368.413</u>	<u>19.834.728</u>
	Passiver i alt	<u>40.802.907</u>	<u>37.451.457</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

	2018	2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.212	0
Andre finansielle omkostninger	2.922.117	259.513
	2.938.329	259.513
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.291.708	1.918.928
Årets regulering af udskudt skat	252.853	119.830
	1.544.561	2.038.758
	31/12 2018	31/12 2017
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	18.648.187	17.882.427
Tilgang i årets løb	0	765.760
Afgang i årets løb	-180.000	0
Kostpris 31. december 2018	18.468.187	18.648.187
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-3.959.117	-3.623.731
Årets afskrivninger	-335.385	-335.386
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-4.294.502	-3.959.117
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	14.173.685	14.689.070
4. Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar 2018	7.671.241	7.671.241
Kostpris 31. december 2018	7.671.241	7.671.241
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-4.860.025	-4.279.179
Årets afskrivninger	-351.402	-580.846
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-5.211.427	-4.860.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.459.814	2.811.216

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	500.000	500.000
Kostpris 31. december 2018	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	1.390.799	774.340
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	36.278	616.459
Opskrivninger 31. december 2018	<u>1.427.077</u>	<u>1.390.799</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.927.077</u>	<u>1.890.799</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	1.374.887	774.340
Resultatandel	52.190	600.547
	<u>1.427.077</u>	<u>1.374.887</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	15.296.844	7.994.886
Årets overførte overskud eller underskud	4.581.764	7.301.956
	<u>19.878.608</u>	<u>15.296.842</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	820.000	420.000
Udloddet udbytte	-820.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	<u>0</u>	<u>820.000</u>

Noter

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	743.657	11.834.499	15.552.784	16.269.849
	743.657	11.834.499	15.552.784	16.269.849

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. 23,8 mio., heraf til fordel for Gartneriet Gårslev A/S kr. 12,1 mio., til fordel for Hava Invest ApS kr. 5,6 mio., til fordel for Vagn Clausen ApS kr. 6,1 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 0 t.kr.