

# OSTENFELD REVISION

## **Nibrol Invest ApS**

Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr. 32 43 93 49

## **Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. december 2020

---

Nikolaj Brink Olsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Nibrol Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 30. november 2020

**Direktion**

Nikolaj Brink Olsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Nibrol Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nibrol Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Næstved, den 30. november 2020

**Ostenfeld Revision ApS**

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36 07 12 81

Stiig Ostenfeld

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10155

# OSTENFELD REVISION

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nibrol Invest ApS  
Brinken 3  
4622 Havdrup

Telefon: 30380663

CVR-nr.: 32 43 93 49

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Hjemsted: Havdrup

### Direktion

Nikolaj Brink Olsen, direktør

### Revisor

Ostenfeld Revision ApS  
Statsautoriseret revisor  
Axeltorv 12, 2.  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og udleje ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 55.055, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 874.432.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nibrol Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

- Finansielle leasingaftaler er indregnet som aktiver og forpligtelser i balancen. Afskrivninger og leasingydelsesternes rentedel indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen. Tidligere blev leasingydelserne indregnet som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Omsætning, som består af husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når leveringer og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedr. gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	30 år	1.200.000 Kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivning af ejendom

Reserve for opskrivning af ejendom opløses i takt med afskrivninger på opskrivningen af ejendom.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende 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 efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til netrealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.611</b>	<b>137.205</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-24.702</u>	<u>-24.702</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>77.909</b>	<b>112.503</b>
Finansielle indtægter	1	7.147	8.982
Finansielle omkostninger	2	<u>-14.426</u>	<u>-12.748</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.630</b>	<b>108.737</b>
Skat af årets resultat		<u>-15.575</u>	<u>-13.064</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>55.055</u></b>	<b><u>95.673</u></b>
Foreslået udbytte		90.000	13.000
Ekstraordinært udbytte		0	12.000
Overført resultat		<u>-34.945</u>	<u>70.673</u>
		<b><u>55.055</u></b>	<b><u>95.673</u></b>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.731.093</u>	<u>1.755.795</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.731.093</b></u>	<u><b>1.755.795</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.731.093</b></u>	<u><b>1.755.795</b></u>
Tilgodehavender hos søsterselskab		170.157	197.183
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.360</u>	<u>4.323</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>174.517</b></u>	<u><b>201.506</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>72.695</b></u>	<u><b>47.370</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>247.212</b></u>	<u><b>248.876</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.978.305</b></u></u>	<u><u><b>2.004.671</b></u></u>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		170.157	187.932
Reserve for opskrivninger		140.400	140.400
Overført resultat		223.875	241.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		90.000	13.000
<b>Egenkapital</b>		<b>874.432</b>	<b>832.376</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.595	12.030
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.595</b>	<b>12.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter		905.974	972.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>905.974</b>	<b>972.162</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	65.300	64.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.640	13.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.964	2.835
Selskabsskat		15.010	24.392
Anden gæld		15.170	18.456
Periodeafgrænsningsposter		17.870	17.870
Deposita		46.350	46.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>191.304</b>	<b>188.103</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.097.278</b>	<b>1.160.265</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.978.305</b>	<b>2.004.671</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virk- somhedska- pital	Reserve for opskrivnin- ger	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført re- sultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordi- nært udbyt- te	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	250.000	140.400	197.183	231.794	0	13.000	832.377
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-13.000	-13.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	0	-27.026	27.026	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-34.945	90.000	0	55.055
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>250.000</b>	<b>140.400</b>	<b>170.157</b>	<b>223.875</b>	<b>90.000</b>	<b>0</b>	<b>874.432</b>

## Noter

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	7.147	8.982
	<u>7.147</u>	<u>8.982</u>
	<u><b>7.147</b></u>	<u><b>8.982</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger koncernforbundne selskaber	564	254
Andre finansielle omkostninger	13.862	12.494
	<u>13.862</u>	<u>12.494</u>
	<u><b>14.426</b></u>	<u><b>12.748</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2019		<u>1.701.056</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>1.701.056</u>
Opskrivninger 1. juli 2019		180.000
Afskrivning på opskrivning		<u>-8.000</u>
Opskrivninger 30. juni 2020		<u>172.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019		125.261
Årets afskrivninger		<u>16.702</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020		<u>141.963</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<u><b>1.731.093</b></u>

## Noter

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	kr.	kr.
<b>4 Tilgodehavender hos søsterselskab</b>		
Boligen ApS	<u>170.157</u>	<u>197.183</u>
	<b><u>170.157</u></b>	<b><u>197.183</u></b>

Lån til søsterselskab er et lovliggjort kapitalejrlån. Lånet er blevet forrentet med 10,05% p.a frem til lovliggørelsen og herefter forrentet på markedsmæssige vilkår

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.036.862</u>	<u>971.274</u>	<u>65.300</u>	<u>644.500</u>
	<b><u>1.036.862</u></b>	<b><u>971.274</u></b>	<b><u>65.300</u></b>	<b><u>644.500</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 971, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 1.731.