

# **NIBE EJENDOMME ApS**

Håndværkervej 11  
9690 Fjerritslev

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/05/2017**

---

**Anette Højmann**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

NIBE EJENDOMME ApS  
Håndværkervej 11  
9690 Fjerritslev

CVR-nr: 36499702  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
Thyboevej 5  
9000 Aalborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 91778750  
P-enhed: 1005189241

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar –31. december 2016 for Nibe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11/04/2017

## Direktion

Annette Lykke Højmann Kristensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse erklærer, at betingelserne for fravalg er opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Nibe Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Nibe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilveje-bragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere års-regnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder princip-per vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 11/04/2017

Verner Larsen

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
CVR: 91778750

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og investering i udlejningsejendomme og udlejning heraf.

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

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis omfatter følgende væsentlige indregningsmetoder og målegrundlag.

## 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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og disse indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Netto-omsætning indregnes ekskl. moms og rabatter.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

### Skatter

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet markedsværdi, som antages at afspejle dagsværdien. Markedsværdien beregnes efter en afkastbaseret metode.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over ejendommenes levetid.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen. En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ” *reserve for dagsværdi på investeringsaktiver*” under egenkapitalen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med

salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi. Forskellen mellem låneprovenuet og kursværdien målt på balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Anden gæld måles til kostpris.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>171.346</b>	<b>349.498</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>171.346</b>	<b>349.498</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver .....		-30.132	-61.403
Øvrige finansielle omkostninger .....		-145.636	-82.601
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-4.422</b>	<b>205.494</b>
Skat af årets resultat .....	1	-11.814	-48.269
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-16.236</b>	<b>157.225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-16.236	157.225
<b>I alt</b> .....		<b>-16.236</b>	<b>157.225</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		5.601.400	6.511.460
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.601.400</b>	<b>6.511.460</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.601.400</b>	<b>6.511.460</b>
Andre tilgodehavender .....		27.078	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>27.078</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		724.285	22.443
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>751.363</b>	<b>22.443</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.352.763</b>	<b>6.533.903</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		140.989	157.225
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>640.989</b>	<b>657.225</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.560.068	5.048.409
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.560.068</b>	<b>5.048.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		320.400	120.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		682.500	650.000
Skyldig selskabsskat .....		11.814	48.269
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		136.992	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.151.706</b>	<b>828.269</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.711.774</b>	<b>5.876.678</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.352.763</b>	<b>6.533.903</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	157.225	657.225
Årets resultat .....		-16.236	-16.236
Egenkapital, ultimo .....	500.000	140.989	640.989

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	11.814	48.269
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>11.814</u>	<u>48.269</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	6.511.460
Tilgang	96.888
Afgang	-1.006.948
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.601.400</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.601.400</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.880.468	320.400	4.560.068	3.176.830
	<b><u>4.880.468</u></b>	<b><u>320.400</u></b>	<b><u>4.560.068</u></b>	<b><u>3.176.380</u></b>