

NIBE EJENDOMME ApS

Håndværkervej 11
9690 Fjerritslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

31/05/2019

Anette Højman Kristensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

NIBE EJENDOMME ApS
Håndværkervej 11
9690 Fjerritslev

CVR-nr: 36499702
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for NIBE EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 17/04/2019

Direktion

Annette Lykke Højmann Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Nibe Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Nibe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 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, 17/04/2019

Verner Freundlich Larsen , mne862

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 tilfredsstillende.

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 tabrisici 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 åres 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 kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		459.225	502.419
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-5.340	0
Resultat af ordinær primær drift		453.885	502.419
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		70.862	20.673
Øvrige finansielle omkostninger		-104.441	-90.025
Ordinært resultat før skat		420.306	433.067
Skat af årets resultat	2	-92.982	-95.370
Årets resultat		327.324	337.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		327.324	337.697
I alt		327.324	337.697

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		5.601.400	5.601.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.646.400	5.601.400
Anlægsaktiver i alt		5.646.400	5.601.400
Andre tilgodehavender		189.100	254.771
Tilgodehavender i alt		189.100	254.771
Likvide beholdninger		239.403	87.438
Omsætningsaktiver i alt		428.503	342.209
Aktiver i alt		6.074.903	5.943.609

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		806.010	478.686
Egenkapital i alt		1.306.010	978.686
Hensættelse til udskudt skat		1.594	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.594	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.553.589	3.905.301
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.553.589	3.905.301
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	240.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		710.072	696.150
Skyldig selskabsskat		77.388	71.370
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		126.250	52.102
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.213.710	1.059.622
Gældsforpligtelser i alt		4.767.299	4.964.923
Passiver i alt		6.074.903	5.943.609

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.340	0
	<u>5.340</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	91.388	95.370
Ændring af udskudt skat	1.594	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>92.982</u>	<u>95.370</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre driftsmidler og inventar kr.	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	0	5.601.400
Tilgang	50.340	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>50.340</u>	<u>5.601.400</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	-5.340	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-5.340</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>45.000</u>	<u>5.601.400</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.853.589	300.000	3.553.589	2.153.411
	3.853.589	300.000	3.553.589	2.153.411

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1