

# **NIBE EJENDOMME ApS**

Håndværkervej 11  
9690 Fjerritslev

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**07/05/2020**

---

**Anette Højmann 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: 01/01/2019 - 31/12/2019

**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 2019 - 31. december 2019 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 20/02/2020

## 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 2019 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, 20/02/2020

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.011.685</b>	<b>459.225</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-45.000	-5.340
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>966.685</b>	<b>453.885</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.333.380	0
Andre finansielle indtægter .....		877.145	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-76.973	-104.441
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.100.237</b>	<b>420.306</b>
Skat af årets resultat .....	2	-682.535	-92.982
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.417.702</b>	<b>327.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		1.040.037	0
Overført resultat .....		1.377.665	327.324
<b>I alt .....</b>		<b>2.417.702</b>	<b>327.324</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		6.934.780	5.601.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	45.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.934.780</b>	<b>5.646.400</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.731.828	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.731.828</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.666.608</b>	<b>5.646.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		146.000	162.750
Andre tilgodehavender .....		36.000	26.350
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>182.000</b>	<b>189.100</b>
Likvide beholdninger .....		283.764	239.403
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>465.764</b>	<b>428.503</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.132.372</b>	<b>6.074.903</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		1.040.037	0
Overført resultat .....		2.183.675	806.010
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.723.712</b>	<b>1.306.010</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		293.343	1.594
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>293.343</b>	<b>1.594</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.039.751	3.175.247
Gæld til banker .....		357.961	478.342
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.397.712</b>	<b>3.653.589</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		118.000	100.000
Gæld til banker .....		112.400	100.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		724.273	710.072
Skyldig selskabsskat .....		366.786	77.388
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		396.146	126.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.717.605</b>	<b>1.213.710</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.115.317</b>	<b>4.767.299</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.132.372</b>	<b>6.074.903</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.000	5.340
	<u>45.000</u>	<u>5.340</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	390.786	91.388
Ændring af udskudt skat	291.479	1.594
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>682.265</u>	<u>92.982</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre driftsmidler og inventar kr.	Investerings ejendomme kr.
Kostpris primo	50.340	5.601.400
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.340</b>	<b>5.601.400</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	1.333.380
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.333.380</b>
Af- og nedskrivning primo	-5.340	0
Årets afskrivning	-45.000	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-50.340</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>6.934.780</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 175 m<sup>2</sup> beboelse beliggende i Aalborg SV og 1 industri-og logistikejendom på i alt 1.337 m<sup>2</sup> erhvervsareal beliggende i Aalborg SV i tilknytning til boligejendommen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Følgende afkastkrav som er uændret ift. til 2018 er fastsat for de enkelte ejendomme således:

Boligejendommen 5 %, Industri-og logistikejendommen 5 %.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% -point pr. ejendom vil reducere dagsværdien med tkr. 627. Boligejendommen er værdiansat til 16.661kr./m<sup>2</sup>. Industri- og logistikejendommen er værdiansat til kr. 3.005 pr. m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.157.751	118.000	3.039.751	2.462.800
Erhvervslån	470.361	112.400	357.961	0
	<b>3.628.112</b>	<b>230.400</b>	<b>3.397.712</b>	<b>2.462.800</b>

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er deponeret ejerpantebreve i investeringsejendommene for kr. 1.873.952.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1