

---

# ***Nikkelvej Estate ApS***

**Vestergade 42, 8600 Silkeborg**

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 38 53 34 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2020

Bjarke Rødbro  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 3           |
| Ledelsesberetning                          | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8           |
| Balance 31. december                       | 9           |
| Noter til årsrapporten                     | 11          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Nikkelvej Estate 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Silkeborg, den 23. marts 2020

### Direktion

Lone Færch  
adm. direktør

Bjarke Hedelund Færch  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nikkelvej Estate ApS  
Vestergade 42  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38 53 34 95

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Lone Færch, adm. direktør  
Bjarke Hedelund Færch, direktør

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernårsrapporten for moderselskabet Færch & Co. Holding 1 ApS, CVR nr. 40 64 87 39

Koncernårsrapporten for Færch & Co. Holding 1 ApS, CVR nr. 40 64 87 39 kan rekvireres på følgende adresse: [www.virk.dk](http://www.virk.dk)

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom i Danmark og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 155.896, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.031.970.

### 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 Nikkelvej Estate ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr..

### 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.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### 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 samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 måles til kostpris 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.

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

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Grunde & bygninger | 5-30 år |
|--------------------|---------|

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>968.876</b> | <b>960.527</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -498.676       | -498.975       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>470.200</b> | <b>461.552</b> |
| Finansielle omkostninger  | 1    | -270.606       | -179.195       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>199.594</b> | <b>282.357</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -43.698        | -62.098        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>155.896</b> | <b>220.259</b> |
| <br>  |      |                |                |
| Foreslået udbytte   |      | 400.000        | 400.000        |
| Overført resultat   |      | -244.104       | -179.741       |
|   |      | <b>155.896</b> | <b>220.259</b> |

## Balance 31. december

|                                 | Note | 31/12 2019<br>kr. | 31/12 2018<br>kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger             |      | 9.428.117         | 9.926.793         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3    | <b>9.428.117</b>  | <b>9.926.793</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>9.428.117</b>  | <b>9.926.793</b>  |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 43.000            | 16.518            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>43.000</b>     | <b>16.518</b>     |
| Likvide beholdninger            |      | 122.128           | 0                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>165.128</b>    | <b>16.518</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>9.593.245</b>  | <b>9.943.311</b>  |

## Balance 31. december

|  | Note | 31/12 2019<br>kr. | 31/12 2018<br>kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 2.581.970         | 2.826.074         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |      | 400.000           | 400.000           |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4    | <b>3.031.970</b>  | <b>3.276.074</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 5.562.317         | 5.792.634         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>5.562.317</b>  | <b>5.792.634</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 308.000           | 236.076           |
| Kreditinstitutter                                  |      | 0                 | 16.609            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 5.558             | 0                 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |      | 70.180            | 84.106            |
| Anden gæld   |      | 131.717           | 66.101            |
| Deposita   |      | 483.503           | 471.711           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>998.958</b>    | <b>874.603</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>6.561.275</b>  | <b>6.667.237</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>9.593.245</b>  | <b>9.943.311</b>  |
| Eventualposter m.v.                                | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                   |                   |

## Noter

|  | <u>2019</u>           | <u>2018</u>             |
|--|-----------------------|-------------------------|
|  | kr.                   | kr.                     |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>              |                       |                         |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>270.606</u>        | <u>179.195</u>          |
|  | <b><u>270.606</u></b> | <b><u>179.195</u></b>   |
| <br>   |                       |                         |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                |                       |                         |
| Årets aktuelle skat                            | 70.180                | 84.106                  |
| Årets udskudte skat                            | <u>-26.482</u>        | <u>-22.008</u>          |
|  | <b><u>43.698</u></b>  | <b><u>62.098</u></b>    |
| <br>   |                       |                         |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>              |                       |                         |
|  |                       | <u>Grunde og byg-</u>   |
|  |                       | <u>ninger</u>           |
| Kostpris 1. januar 2019                        |                       | <u>10.800.000</u>       |
| Kostpris 31. december 2019                     |                       | <u>10.800.000</u>       |
| <br>   |                       |                         |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019           |                       | 873.207                 |
| Årets afskrivninger                            |                       | <u>498.676</u>          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019        |                       | <u>1.371.883</u>        |
| <br>   |                       |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> |                       | <b><u>9.428.117</u></b> |

## Noter

### 4 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|--|-------------------------|------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019               | 50.000                  | 2.826.074              | 400.000                                       | 3.276.074        |
| Betalt ordinært udbytte                  | 0                       | 0                      | -400.000                                      | -400.000         |
| Årets resultat                           | 0                       | -244.104               | 400.000                                       | 155.896          |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2019</b> | <b>50.000</b>           | <b>2.581.970</b>       | <b>400.000</b>                                | <b>3.031.970</b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.792.634              | 5.562.317                    | 308.000            | 4.342.000              |
|                                | <b>5.792.634</b>       | <b>5.562.317</b>             | <b>308.000</b>     | <b>4.342.000</b>       |

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Færch & Co. Holding 1 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.870 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.428 tkr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarke Hedelund Færch (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-244613879546

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-03-23 18:13:28Z

NEM ID 

## Bjarke Rødbro (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-293469476156

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-03-24 07:02:52Z

NEM ID 

## Lone Færch (CPR valideret)

### Underskriver

På vegne af: Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-077537814750

IP: 217.198.xxx.xxx

2020-03-25 09:17:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EXSQY-2UK54-EDW7D-SMVA4-AVHUT-XE5ZU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>