

**NIELSEN BYG OG INVEST APS**

Sønderbakken 11  
9240 Nibe

**CVR-nummer: 38 72 63 23**

**ÅRSRAPPORT**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. august 2020

Ronnie Nielsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for NIELSEN BYG OG INVEST APS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Nibe, den 6. august 2020

**Direktion**

Ronnie Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i NIELSEN BYG OG INVEST APS**

Vi har opstillet årsregnskabet for NIELSEN BYG OG INVEST APS for perioden 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.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Nibe, den 6. august 2020

**REVISION+** - cvr. nr.: 38914766  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	NIELSEN BYG OG INVEST APS Sønderbakken 11 9240 Nibe
	CVR-nr.: 38 72 63 23
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank
<b>Revisor</b>	RÉVISION+ Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hobrovej 46 9240 Nibe
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået i udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets tredje regnskabsår udviser et underskud efter skat på kr. 18.148 mod et overskud i 2019 kr. 66.301.

Resultat betragtes som utilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for NIELSEN BYG OG INVEST APS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

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**

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Ejendom excl. grund	30 år	2.000.000 kr.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Hensatte forpligtelser**

**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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>134.196</b>	<b>184.100</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	14.202-	14.202-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>119.994</b>	<b>169.898</b>
Andre finansielle omkostninger .....	137.742-	84.172-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>17.748-</b>	<b>85.726</b>
1 Skat af årets resultat .....	400-	19.425-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>18.148-</b>	<b>66.301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	18.148-	66.301
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>18.148-</b>	<b>66.301</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
 AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger.....	2.383.454	2.397.656
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.383.454</b>	<b>2.397.656</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.383.454</b>	<b>2.397.656</b>
Andre tilgodehavender .....	2.480	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>2.480</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>2.480</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.385.934</b>	<b>2.397.656</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overkurs ved emission .....	0	8.903
Overført resultat .....	87.951	97.196
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>137.951</b>	<b>156.099</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	34.930	38.050
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>34.930</b>	<b>38.050</b>
Prioritetsgæld .....	1.909.263	1.915.925
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.909.263</b>	<b>1.915.925</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	67.195	54.284
Kreditinstitutter .....	122.884	113.265
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.250	12.500
<b>3 Selskabsskat .....</b>	<b>0</b>	<b>22.555</b>
Anden gæld .....	101.461	84.978
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>303.790</b>	<b>287.582</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.213.053</b>	<b>2.203.507</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.385.934</b>	<b>2.397.656</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overkurs ved emission primo.....	8.903	8.903
Overført til frie reserver .....	8.903-	0
<b>Overkurs ved emission ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>8.903</b>
Overført resultat, primo.....	97.196	30.895
Årets resultat .....	18.148-	66.301
Overført fra overkurs ved emission.....	8.903	0
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>87.951</b>	<b>97.196</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>137.951</b>	<b>156.099</b>

NOTER

	2019	2018
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	3.520	22.555
Regulering af udskudt skat.....	3.120-	3.130-
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>400</b>	<b>19.425</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.970.210	1.976.458	67.195	1.633.670
	<b>1.970.210</b>	<b>1.976.458</b>	<b>67.195</b>	<b>1.633.670</b>

	2019	2018
<b>3 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo.....	22.555	15.650
Skat af årets resultat .....	3.520	22.555
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	22.555-	15.650-
Betalt ordinær aconto skat.....	6.000-	0
Overført til aktiver.....	2.480	0
<b>Selskabsskat i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>22.555</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Jutlander Bank er deponeret et ejerpantebrev på kr. 250.000 i selskabets ejendom som har en bogført værdi på kr. 2.383.454.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ronnie Bach Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-173665787674  
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2020 kl.: 15:54:43  
Underskrevet med NemID

## Ronnie Bach Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-173665787674  
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2020 kl.: 15:54:43  
Underskrevet med NemID

## Claus Gottlieb Skoda

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25835899  
Tidspunkt for underskrift: 07-08-2020 kl.: 08:25:24  
Underskrevet med NemID

## René Yde Aagesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 93864545  
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2020 kl.: 16:05:09  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: fafa56ccsuq240278087