

NICE invest ApS
Ringkøbingvej 12, 7620 Lemvig

CVR-nr. 40 73 05 24

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. november 2021.

Brian Sønderby Vejlbj
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for NICE invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 3. november 2021

Direktion

Brian Sønderby Vejlbj

Louise Sønderby Vejlbj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i NICE invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NICE invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 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.

Holstebro, den 3. november 2021

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	NICE invest ApS Ringkøbingvej 12 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 40 73 05 24
	Stiftet: 22. august 2019
	Hjemsted: Lemvig
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
Direktion	Brian Sønderby Vejlbj Louise Sønderby Vejlbj
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 543 t.kr. mod 502 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 271 t.kr. mod 201 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.435 t.kr. mod 5.581 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 146 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 512 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 9,4 % af de samlede aktiver på 5.435 t.kr., hvilket er en stigning på 5,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2020 - 30/9 2021	22/8 2019 - 30/9 2020
Bruttofortjeneste	542.932	501.907
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.125	-65.197
Resultat før finansielle poster	471.807	436.710
Finansielle omkostninger	-104.063	-159.464
Resultat før skat	367.744	277.246
Skat af årets resultat	-96.551	-76.406
Årets resultat	271.193	200.840
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	271.193	200.840
Disponeret i alt	271.193	200.840

Balance 30. september

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>5.434.638</u>	<u>5.505.763</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.434.638</u>	<u>5.505.763</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.434.638</u>	<u>5.505.763</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>74.744</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>74.744</u>
	Aktiver i alt	<u>5.434.638</u>	<u>5.580.507</u>

Balance 30. september

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	472.034	200.840
	Egenkapital i alt	<u>512.034</u>	<u>240.840</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitut	4.002.357	4.127.924
4	Gæld til pengeinstitut	0	393.771
	Deposita	210.150	290.466
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.212.507</u>	<u>4.812.161</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	337.168	426.200
	Gæld til pengeinstitut	161.164	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.750	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.158	20.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.900	4.900
	Selskabsskat	172.957	76.406
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>710.097</u>	<u>527.506</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.922.604</u>	<u>5.339.667</u>
	Passiver i alt	<u>5.434.638</u>	<u>5.580.507</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 22. august 2019	0	0	0
Årets overførte resultat	0	200.840	200.840
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	200.840	240.840
Årets overførte resultat	0	271.193	271.193
	40.000	472.033	512.033

Noter

	1/10 2020 - 30/9 2021	22/8 2019 - 30/9 2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	<u>5.570.960</u>	<u>5.570.960</u>
Kostpris 30. september	<u>5.570.960</u>	<u>5.570.960</u>
Afskrivninger 1. oktober	-65.197	0
Årets afskrivninger	<u>-71.125</u>	<u>-65.197</u>
Afskrivninger 30. september	<u>-136.322</u>	<u>-65.197</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>5.434.638</u>	<u>5.505.763</u>
3. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	4.128.857	4.254.124
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-126.500</u>	<u>-126.200</u>
	<u>4.002.357</u>	<u>4.127.924</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.484.150</u>	<u>3.685.000</u>
4. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	210.668	693.771
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-210.668</u>	<u>-300.000</u>
	<u>0</u>	<u>393.771</u>
5. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	126.500	126.200
Kortfristet del af bankgæld	<u>210.668</u>	<u>300.000</u>
	<u>337.168</u>	<u>426.200</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.129 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 5.435 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jan Obitsø Holding ApS, CVR-nr. 40 73 04 27, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 170 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NICE invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 22. august 2019, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter ca. 13 måneder, mens indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger ved gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	12-26 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NICE invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.