

NYBO & SKIPPER INVEST APS

YDUNSVEJ 34, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. september 2022

Anders Nybo Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nybo & Skipper Invest ApS		
	Ydunsvej 34		
	7800 Skive		
	CVR-nr.:	40 46 93 62	
	Stiftet:	24. april 2019	
	Regnskabsår:	1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Direktion	Anders Nybo Pedersen		
	Steffen Kappelgaard Skipper Hansen		
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel		
	Frederiksgade 6		
	7800 Skive		

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Nybo & Skipper Invest 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 22. september 2022

Direktion:

Anders Nybo Pedersen

Steffen Kappelgaard Skipper
Hansen

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		346.308	293.047
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		340.000	125.000
DRIFTSRESULTAT		686.308	418.047
Andre finansielle indtægter.....		347.291	0
Andre finansielle omkostninger.....		-211.280	-169.944
RESULTAT FØR SKAT		822.319	248.103
Skat af årets resultat.....	1	-180.906	-54.736
ÅRETS RESULTAT		641.413	193.367
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		641.413	193.367
I ALT		641.413	193.367

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme.....		7.240.000	4.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.240.000	4.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.240.000	4.900.000
Likvide beholdninger.....		75.954	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.954	0
AKTIVER.....		7.315.954	4.900.000

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		1.737.215	1.095.804
EGENKAPITAL.....		1.817.215	1.175.804
Hensættelse til udskudt skat.....		185.678	110.878
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		185.678	110.878
Prioritetsgæld.....		4.388.519	3.245.345
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		124.427	87.377
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.512.946	3.332.722
Prioritetsgæld.....		165.000	165.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	79.161
Gæld til associerede virksomheder.....		400.000	0
Selskabsskat.....		106.106	27.236
Anden gæld.....		129.009	9.199
Kortfristede gældsforpligtelser.....		800.115	280.596
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.313.061	3.613.318
PASSIVER.....		7.315.954	4.900.000
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	80.000	1.095.802	1.175.802
Forslag til resultatdisponering.....		641.413	641.413
Egenkapital 30. juni 2022.....	80.000	1.737.215	1.817.215

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	106.106	27.236	
Regulering af udskudt skat.....	74.800	27.500	
	180.906	54.736	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....	4.396.010	
Tilgang.....	2.000.000	
Kostpris 30. juni 2022.....	6.396.010	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	503.990	
Årets værdireguleringer.....	340.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	843.990	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	7.240.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendomme, Skive
Dagsværdi 30. juni 2022.....	7.240.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	340.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 beboelsesejendomme på i alt 818 m2 beliggende i Skive midtby. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 714 kr./m2. Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,5% pr. 30. juni 2022.

Ejendommene er værdiansat til 8.851 kr. /m2.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	3
Prioritetsgæld.....	4.553.519	165.000	2.585.345	3.410.345	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	124.427	0	0	87.377	
	4.677.946	165.000	2.585.345	3.497.722	

NOTER

				Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4
Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter deponeret pantebreve for i alt 4.601 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.240 t.kr. pr. 30 juni 2022.				
Medarbejderforhold				5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2		2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybo & Skipper Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.