

NYBO & SKIPPER INVEST APS

YDUNSVEJ 34, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

24. APRIL 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. oktober 2020



Anders Nybo Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 24. april 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Nybo & Skipper Invest ApS
Ydunsvej 34
7800 Skive

E-mail: Nyboskipper@gmail.com

CVR-nr.: 40 46 93 62

Stiftet: 24. april 2019

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 24. april 2019 - 30. juni 2020

Direktion

Anders Nybo Pedersen
Steffen Kappelgaard Skipper Hansen

Pengeinstitut

Salling Bank A/S
Frederiksgade 6
7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. april 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. april 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 10. oktober 2020

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 24. APRIL - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		221.679
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		378.990
DRIFTSRESULTAT		600.669
Andre finansielle omkostninger.....		-110.170
RESULTAT FØR SKAT		490.499
Skat af årets resultat.....	2	-108.062
ÅRETS RESULTAT		382.437
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		382.437
I ALT		382.437

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		4.775.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.775.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.775.000
Andre tilgodehavender.....		965
Tilgodehavender.....		965
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		965
AKTIVER.....		4.775.965

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.
Selskabskapital.....		80.000
Overført resultat.....		902.437
EGENKAPITAL	4	982.437
Hensættelse til udskudt skat.....		83.378
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		83.378
DLR-kredit.....		3.342.557
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.577
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.431.134
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	100.000
Gæld til pengeinstitutter.....		148.840
Selskabsskat.....		24.684
Anden gæld.....		5.492
Kortfristede gældsforpligtelser		279.016
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.710.150
PASSIVER.....		4.775.965
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6	

NOTER

	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2		
 Skat af årets resultat		2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.684	
Regulering af udskudt skat.....	83.378	
	108.062	
 Materielle anlægsaktiver		3
	Investeringssej- domme	
Tilgang.....	4.396.010	
Kostpris 30. juni 2020.....	4.396.010	
Årets opskrivninger	378.990	
Opskrivninger 30. juni 2020.....	378.990	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	4.775.000	

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme på i alt 540 m2 beliggende i Skive. Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 680 kr./m2. Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,3% pr. 30. juni 2020.

Ejendommene er værdiansat til 8.843 kr./m2.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 24. april 2019.....	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse.....	40.000	520.000		560.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-520.000	520.000	
Forslag til resultatdisponering.....			382.437	382.437
Egenkapital 30. juni 2020.....	80.000	0	902.437	982.437

Langfristede gældsforpligtelser				5
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
DLR-kredit.....	3.442.557	100.000	2.942.557	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	88.577	0	0	
	3.531.134	100.000	2.942.557	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
--	----------

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter deponeret pantebreve for i alt 3.970 t.kr.
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.775 t.kr. pr. 30 juni 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nybo & Skipper Invest ApS for 2019/20 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 administration 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.