

A4 revision ApS
Rådhusgade 100
8300 Odder

Telefon 8654 5100

Mail info@a4revision.dk
www a4revision.dk

CVR.nr. 2920 5043
Bank Nordea, Odder afd.
konto nr. 1944 4376147288

Nibu Ejendomme ApS

**C/O Steven Krintel Nissen
Thorvald Jensens Vej 2, 1.
9400 Nørresundby**

CVR-nr. 41 31 96 66

Årsrapport for 2021 (2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. juli 2022

Steven Krintel Nissen
dirigent

-  Revision
-  Regnskab
-  Rådgivning
-  Bogføring

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nibu Ejendomme 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Nørresundby, den 4. juli 2022

Direktion

Mikael Buus Jørgensen

Steven Krintel Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Nibu Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nibu Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 4. juli 2022

A4 revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 29 20 50 43

Leif Møller
Registreret revisor
FSR - Danske revisorer
MNE-nr. mne6204

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nibu Ejendomme ApS
C/O Steven Krintel Nissen
Thorvald Jensens Vej 2, 1.
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 41 31 96 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Stiftet: 27. april 2020

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Mikael Buus Jørgensen

Steven Krintel Nissen

Revisor

A4 revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Rådhusgade 100
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom, drive virksomhed med udlejning og salg af tjenesteydelser samt anden, efter direktionens skøn, i forbindelse hermed stående virksomhed.

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 Nibu Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Grunde afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

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 acontoskatte.

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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

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 nettoprovenuet 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		472.846	-16
Personaleomkostninger	1	<u>-13.244</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-15.141</u>	<u>0</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		165	0
Finansielle omkostninger		<u>-131.690</u>	<u>-35</u>
Resultat før skat		312.936	-51
Skat af årets resultat	2	<u>-77.671</u>	<u>11</u>
Årets resultat		<u>235.265</u>	<u>-40</u>
Foreslået udbytte		50.000	0
Overført resultat		<u>185.265</u>	<u>-40</u>
		<u>235.265</u>	<u>-40</u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.819.406	944
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.204	0
Materielle anlægsaktiver		2.887.610	944
Anlægsaktiver i alt		2.887.610	944
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.988	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.665	0
Udskudt skatteaktiv		0	11
Selskabsskat		22.727	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender		47.380	13
Likvide beholdninger		297.357	21
Omsætningsaktiver i alt		344.737	34
Aktiver i alt		3.232.347	978

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	40
Overkurs ved emission		177.500	0
Overført resultat		145.742	-40
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	0
Egenkapital		453.242	0
Hensættelse til udskudt skat		1.250	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.250	0
Gæld til realkreditinstitutter		880.099	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	880.099	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	27.066	0
Banker		1.566.590	748
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		191.396	202
Skyldige moms og afgifter		43.489	2
Anden gæld		0	1
Deposita		62.215	18
Kortfristede gældsforpligtelser		1.897.756	978
Gældsforpligtelser i alt		2.777.855	978
Passiver i alt		3.232.347	978

Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Andre personaleomkostninger	13.244	0		
	13.244	0		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	65.273	0		
Regulering af udskudt skat tidligere år	12.398	-11		
	77.671	-11		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld			
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	907.165	27.066	769.090
	0	907.165	27.066	769.090
4 Eventualforpligtelser				
Ingen				

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 933.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 0057k Lindholm By, Lindholm

Tilsikkerhed for gæld til Salt og Peber Nørresundby ApS er deponeret:

Nom. kr. 5.000 ejerpantebrev i matr. nr. 0057k Lindholm By, Lindholm

Til sikkerhed for ejerforening er deponeret:

Nom. kr. 15.000 pant i Matr. nr. 0057k Lindholm By, Lindholm

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 356.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 0031x Den sydlige del, Jetsmark

Til sikker for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 356.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 0031x Den sydlige del, Jetsmark

Til sikker for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 356.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 0031x Den sydlige del, Jetsmark

Til sikker for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 356.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 0031u Den sydlige del, Jetsmark

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 420.000 afgiftspantebrev i matr. nr. 0010t Nørresundby Markjorder, Nørresundby.

Til sikkerhed for gæld til TVA Ejendom ApS er deponeret:

Nom. kr. 180.000 ejerpantebrev i matr. nr. 0010t Nørresundby Markjorder, Nørresundby.

PENNEO

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

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

Mikael Buus Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-969864455113

IP: 195.235.xxx.xxx

2022-07-04 15:44:05 UTC

NEM ID 

Steven Krintel Nissen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-754510451283

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-06 12:28:02 UTC

NEM ID 

Leif Møller

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-332497400590

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-07-06 12:31:18 UTC

NEM ID 

Steven Krintel Nissen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-754510451283

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-06 14:22:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VFJYS-CASV2-HZIKB-FTJLF-U508C-5IE70

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 tidsstempelt 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>. 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>