

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 2022 (3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. juni 2023

Mikael Buus Jørgensen
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 27. juni 2023

Direktion

Mikael Buus Jørgensen

Steven Krintel Nissen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2022 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 27. juni 2023

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 2022
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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

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. 31.000 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 acontoskatter.

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

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.252.359	472
Personaleomkostninger	1	-215.427	-14
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.600	-15
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		430	0
Finansielle omkostninger		-294.544	-131
Resultat før skat		714.218	312
Skat af årets resultat	2	-204.102	-77
Årets resultat		510.116	235
Foreslået udbytte		400.000	50
Overført resultat		110.116	185
		510.116	235

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.179.249	2.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		293.555	68
Materielle anlægsaktiver		5.472.804	2.887
Anlægsaktiver i alt		5.472.804	2.887
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	18
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.789	6
Andre tilgodehavender		125.000	0
Selskabsskat		0	23
Periodeafgrænsningsposter		15.953	0
Tilgodehavender		156.742	47
Likvide beholdninger		125.152	297
Omsætningsaktiver i alt		281.894	344
Aktiver i alt		5.754.698	3.231

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		177.500	178
Overført resultat		255.859	145
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	50
Egenkapital	3	913.359	453
Hensættelse til udskudt skat		12.500	1
Hensatte forpligtelser i alt		12.500	1
Gæld til realkreditinstitutter		3.363.000	880
Andre kreditinstitutter		242.235	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.605.235	880
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	119.373	27
Banker		474.509	1.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	7
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		196.939	191
Selskabsskat	5	258.125	0
Skyldige moms og afgifter		38.741	43
Anden gæld		3.782	0
Deposita		104.395	62
Modtagne forudbetalinger husleje		15.740	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.223.604	1.897
Gældsforpligtelser i alt		4.828.839	2.777
Passiver i alt		5.754.698	3.231

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	151.513	0
Andre omkostninger til social sikring	12.747	0
Andre personaleomkostninger	51.167	14
	215.427	14
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	192.852	65
Regulering af udskudt skat tidligere år	11.250	12
	204.102	77

Noter

3 Egenkapital

	Virk- somhedskapi- tal	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	177.500	145.743	0	403.243
Årets resultat	0	0	110.116	400.000	510.116
Egenkapital 31. december 2022	80.000	177.500	255.859	400.000	913.359

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	907.165	3.441.603	78.603	3.459.118
Andre kreditinstitutter	0	283.005	40.770	72.788
	907.165	3.724.608	119.373	3.531.906

5 Selskabsskat

Beregnet skat af årets resultat	192.852	0
Selskabsskat 31. december 2022	192.852	0

6 Eventualforpligtelser

Ingen

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 960.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 31x Den Sydlige Del, Jetsmark

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 360.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 24am, Frederikshavn Markjorder.

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 640.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 26gq, Flade, Frederikshavn Jorder.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Danmark er deponeret:

Nom. kr. 2.100.000 ejerpantebrev i matr. nr. 334k, Frederikshavn Bygrunde.

Til sikkerhed for ejerforening er deponeret:

Nom. kr. 5.000 ejerpantebrev i matr. nr. 209g, Nørresundby Bygrunde.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 450.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 209g, Nørresundby Bygrunde.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 730.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 57k, Lindholm By, Lindholm.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Vendsyssel er deponeret:

Nom. kr. 750.000 ejerpantebrev i matr. nr. 57k, Lindholm By, Lindholm.

Til sikkerhed for ejerforening er deponeret:

Nom. kr. 10.000 ejerpantebrev i matr. nr. 3o, Den Sydlige Del, Jetsmark.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 470.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 3o, Den Sydlige del, Jetsmark.

Til sikkerhed for ejerforening er deponeret:

Nom. kr. 5.000 ejerpantebrev i matr. nr. 24ak, Frederikshavn Markjorder.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 327.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 24ak, Frederikshavn Markjorder.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 960.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 31x og 31u, Den Sydlige Del, Jetsmark.

Til sikkerhed for gæld til kreditselskab er deponeret:

Nom. kr. 181.661 ejendomsforbehold i Volkswagen Transporter 2.0 TDI kassevogn, stelnummer WV1ZZZ7HZNH093149.

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.”

Steven Krintel Nissen

Direktør

Serienummer: c26a485c-35e3-4ef8-9112-0ccd33fd38b3

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-06-27 17:49:35 UTC



Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: e2ba6d70-9676-4ca0-8c20-accd1a4bd47c

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-06-27 18:20:00 UTC



Leif Møller

Registreret revisor

Serienummer: 1613e892-d4fa-4f59-9133-9a382c522fec

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-06-27 18:33:30 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: e2ba6d70-9676-4ca0-8c20-accd1a4bd47c

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-06-27 19:01:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: FM5KY-LVQ1G-6V434-K0HPD-TEEH-T68PA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>