
NBE ESTATE ApS

Kjeldgaardsvej 2, 9300 Sæby

Årsrapport for
1. juli 2020 - 30. juni 2021

CVR-nr. 34 89 03 15

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/12 2021

Jannich Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	5
Balance 30. juni 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for NBE ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 6. december 2021

Direktion

Kim Gregersen
Direktør

Jannich Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i NBE ESTATE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NBE ESTATE ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 6. december 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

Selskabsoplysninger

Selskabet

NBE ESTATE ApS

Kjeldgaardsvej 2
9300 Sæby

CVR-nr: 34 89 03 15

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 18. december 2012

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemstedskommune: Frederikshavn

Direktion

Kim Gregersen
Jannich Hansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		3.161.262	3.279.377
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-733.219	-673.987
Resultat før finansielle poster		2.428.043	2.605.390
Finansielle omkostninger	2	-448.553	-446.176
Resultat før skat		1.979.490	2.159.214
Skat af årets resultat	3	-435.536	-475.017
Årets resultat		1.543.954	1.684.197

Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.543.954	1.684.197
	1.543.954	1.684.197

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		34.734.536	30.050.450
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	2.800.000
Materielle anlægsaktiver	4	34.734.536	32.850.450
Anlægsaktiver		34.734.536	32.850.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		400.637	377.826
Andre tilgodehavender		0	302.111
Periodeafgrænsningsposter		71.597	34.378
Tilgodehavender		472.234	714.315
Likvide beholdninger		2.705.435	2.299.914
Omsætningsaktiver		3.177.669	3.014.229
Aktiver		37.912.205	35.864.679

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.277.528	11.733.574
Egenkapital		13.402.528	11.858.574
Hensættelse til udskudt skat	5	973.765	803.439
Hensatte forpligtelser		973.765	803.439
Gæld til realkreditinstitutter		752.734	1.225.312
Langfristede gældsforpligtelser	6	752.734	1.225.312
Gæld til realkreditinstitutter		472.000	472.000
Kreditinstitutter	6	0	121.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.981	16.705
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.422.358	21.025.071
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	6	265.210	341.638
Anden gæld		432.709	0
Periodeafgrænsningsposter		68.920	0
Kortfristede gældsforpligtelser		22.783.178	21.977.354
Gældsforpligtelser		23.535.912	23.202.666
Passiver		37.912.205	35.864.679
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	11.733.574	11.858.574
Årets resultat	0	1.543.954	1.543.954
Egenkapital 30. juni	125.000	13.277.528	13.402.528

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel samt udlejning af fast ejendom og driftsmateriel.

2020/21	2019/20
DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	422.358	421.899
Andre finansielle omkostninger	26.195	24.277
	<u>448.553</u>	<u>446.176</u>

2020/21	2019/20
DKK	DKK

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	265.210	341.638
Årets udskudte skat	170.326	133.390
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11
	<u>435.536</u>	<u>475.017</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris primo 1. juli	33.902.263
Tilgang i årets løb	5.417.305
Kostpris 30. juni	<u>39.319.568</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. juli	3.851.813
Årets afskrivninger	733.219
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>4.585.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>34.734.536</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
5. Udskudt skatteaktiv		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli	803.439	670.049
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	170.326	133.390
Hensættelse til udskudt skat 30. juni	973.765	803.439

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	752.734	1.225.312
Langfristet del	752.734	1.225.312
Inden for 1 år	472.000	472.000
	1.224.734	1.697.312

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.510.638	14.473.185
-----------------------------------------------------	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NBE Group ApS, CVR-nr. 32059643, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NBE ESTATE ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende måde:

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder blev tidligere indregnet under tilgodehavender fra salg. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder præsenteres med virkning for 2020/21 under posten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for virksomheden har ingen effekt på selskabets resultat samt egenkapital. Ændringen har alene betydning for præsentation under virksomhedens omsætningsaktiver.

Bortset fra ovennævnte område er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets NBE Group ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.