

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

Nibe Erhvervspark A/S

Skalhuse 5, 9240 Nibe

CVR-nr.: 37 82 15 51

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023.

Gert Kristensen, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: e9d48fTSQpm250097899

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Nibe Erhvervspark A/S.

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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe den 25. maj 2023

Direktion:

Gert Kristensen

Bestyrelse:

Arne Segerstrøm

Gert Kristensen

Niels Peter Pedersen

Peter Libak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nibe Erhvervspark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nibe Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fårup den 25. maj 2023

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

mne11740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nibe Erhvervspark A/S
Skalhuse 5
9240 Nibe
CVR-nr.: 37 82 15 51
Stiftelsesdato: 23. juni 2016
Hjemsted: Ålborg

Ejere med ejerandel over 5%

GK Gruppen ApS
Nibe Erhvervsråd

Bestyrelse

Arne Segerstrøm
Gert Kristensen
Niels Peter Pedersen
Peter Libak

Direktion

Gert Kristensen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark af 1871, Nibe

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Bruttofortjeneste	686.400	518.224
1 Personaleomkostninger	0	-2.302
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Driftsresultat før finansielle poster	686.400	515.922
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	297
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-97.500	-97.500
Andre finansielle omkostninger	-26.040	-38.632
Årets resultat før skat	562.859	380.087
Skat af årets resultat	-151.345	-83.659
Årets resultat	411.514	296.429
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	411.514	296.429
Disponeret i alt	411.514	296.429

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
2	Investeringsejendomme	11.575.000	11.450.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.575.000</u>	<u>11.450.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.575.000</u>	<u>11.450.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.133	28.531
	Andre tilgodehavender	47.016	40.619
	Tilgodehavender i alt	<u>54.149</u>	<u>69.150</u>
	Likvide beholdninger	<u>209.696</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>263.845</u>	<u>69.150</u>
	Aktiver i alt	<u>11.838.845</u>	<u>11.519.150</u>

		Balance	
Noter		31/12 2022	31/12 2021
	Virksomhedskapital	980.000	980.000
	Overført overskud	3.682.663	3.271.148
	Egenkapital i alt	4.662.663	4.251.148
	Hensættelse til udskudt skat	380.070	351.277
	Hensatte forpligtelser i alt	380.070	351.277
	Gæld til kreditinstitutter	2.196.288	2.423.091
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.196.288	2.423.091
	Gæld til kreditinstitutter	226.803	265.132
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	340.280	103.444
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.260.689	3.250.000
	Selskabsskat	122.550	35.063
	Anden gæld	628.206	816.985
	Periodeafgrænsningsposter	21.296	23.010
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.599.824	4.493.634
	Gældsforpligtelser i alt	6.796.112	6.916.725
	Passiver i alt	11.838.845	11.519.150
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Registreret kapital	Overført resultat
Egenkapital primo	980.000	3.271.148
Betalt udbytte	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	411.514
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital ultimo	980.000	3.682.663

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og vederlag	0	112.302
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Lønudgifter fordelt	0	-110.000
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	0	2.302
	<hr/>	<hr/>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
	<hr/>	<hr/>

2. Investeringsejendomme

Dagsværdi fastsættes ud fra afkastbaseret model baseret på forventning til afkastkrav, beliggenhed, anvendelse og vedligeholdelsesstand.

Forudsætninger for værdiansættelse:

Beliggenhed og anvendelse:	Afkast i %		
Skalhuse 5, Nibe, erhverv	7,00%	<hr/>	<hr/>
		11.575.000	11.450.000
I alt		<hr/>	<hr/>
		11.575.000	11.450.000
Ændringer i dagsværdien på investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst/tab		<hr/>	<hr/>
		0	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2021	Gæld 31/12 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld (kursværdi 2.190.212)	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.650.183	2.423.091	226.803	1.329.475
I alt	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.650.183	2.423.091	226.803	1.329.475

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut DLR Kredit A/S:

Realkreditpantebrev, på DKK 4.420.000, i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på	11.575.000
---	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Sparekassen Danmark af 1871:

Ejerpantebrev, DKK 3.200.000, i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.575.000
---	------------

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Nibe Erhvervspark A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdi-reguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt øvrige koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Noter

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

For ejendomme hvor det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, fastsættes dagsværdien selskabets kostpris. Ejendommene der er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at geninvindingsværdien er lavere end kostpris.

Tilgodehavender

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

Noter

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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionskostninger. 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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne forudbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Kundenr.: 66654

Arne Segerstrøm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Arne Segerstrøm
Bestyrelsesmedlem
ID: f696a9be-ee21-4273-872a-54ff58eac7a5
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2023 kl.: 12:17:23
Underskrevet med MitID



Gert Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Kristensen
Bestyrelsesmedlem
ID: fb8482ad-3fa8-4daf-8261-a936fa5e9006
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2023 kl.: 21:55:35
Underskrevet med MitID



Gert Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Kristensen
Direktør
ID: fb8482ad-3fa8-4daf-8261-a936fa5e9006
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2023 kl.: 21:55:35
Underskrevet med MitID



Gert Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gert Kristensen
Dirigent
ID: fb8482ad-3fa8-4daf-8261-a936fa5e9006
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2023 kl.: 21:55:35
Underskrevet med MitID



Niels Peter Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Peter Pedersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 328d283f-f38a-4b10-97cb-33b8e11f3340
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2023 kl.: 19:16:56
Underskrevet med MitID



Peter Libak

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Libak
Bestyrelsesmedlem
ID: 515aa95f-7fc0-4b7b-b698-675e03f2c678
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 13:58:35
Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Laurits Vestergaard
Revisor
ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2023 kl.: 15:19:11
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.