

Nibevej 116 ApS

**Lunekrogen 8
9200 Aalborg SV**

CVR-nummer 39125870

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jannik Maare Bai
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Nibevej 116 ApS
Lunekrogen 8
9200 Aalborg SV

CVR-nummer: 39125870
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Jannik Maare Bai

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Nibevej 116 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 24. juni 2023

Direktionen:

Jannik Maare Bai

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Nibevej 116 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nibevej 116 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

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

Brønderslev, 24. juni 2023

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Partner, Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift af udlejningsejendom i Aalborg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Ledelsen har foretaget en dagsværdi-vurdering af selskabets ejendom og vurderingen udviser, at priserne i området er stabile.

Det er derfor valgt, ikke at foretage en korrektion af den sidste år opgjorte værdi.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	147.384	110
	Resultat før finansielle poster	147.384	110
1	Finansielle omkostninger	-28.552	-38
	Resultat før skat	118.833	71
2	Skat af årets resultat	-27.121	-1
	Årets resultat	91.712	71
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	91.712	71
	Resultatdisponering i alt	91.712	71

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Grunde og bygninger	2.250.000	2.250
	Materielle anlægsaktiver	2.250.000	2.250
	Anlægsaktiver i alt	2.250.000	2.250
	Likvide beholdninger	46.792	0
	Omsætningsaktiver i alt	46.792	0
	Aktiver i alt	2.296.792	2.250

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
4	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	643.051	551
	Egenkapital i alt	693.051	601
	Hensættelser til udskudt skat	150.871	136
	Hensatte forpligtelser	150.871	136
5	Kreditinstitutter	930.203	944
6	Anden gæld	91.925	72
	Langfristede gældsforpligtelser	1.022.128	1.016
	Kreditinstitutter	0	78
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	146.464	146
8	Gæld til associerede virksomheder	250.706	251
	Selskabsskat	13.398	1
	Anden gæld	17.800	8
9	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.374	2
	Kortfristede gældsforpligtelser	430.742	496
	Gældsforpligtelser i alt	1.452.870	1.512
	Passiver i alt	2.296.792	2.250
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	551	601
Årets resultat	0	92	92
Egenkapital ultimo	50	643	693

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	0 12
	Andre finansielle omkostninger	28.552 27
	Finansielle omkostninger i alt	28.552 38
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	12.452 1
	Regulering af udskudt skat	14.669 0
	Skat af årets resultat i alt	27.121 1
3	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. januar	1.564.140 1.564
	Kostpris 31. december	1.564.140 1.564
	Opskrivninger 1. januar	685.860 686
	Opskrivninger 31. december	685.860 686
	Grunde og bygninger i alt	2.250.000 2.250
4	Virksomhedskapital	
	Virksomhedskapital, primo	50.000 50
	Virksomhedskapital i alt	50.000 50
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
5	Kreditinstitutter	
	Handelsbanken 08951703193	0 935
	Handelsbanken 08951056457	0 61
	Handelsbanken 895 170 3495	930.203 0
	Overført til kortfristet gæld	0 -52
	Kreditinstitutter i alt	930.203 944

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
6 Anden gæld		
Deposita og forudbetalt leje	91.925	72
Anden gæld i alt	91.925	72
7 Gæld til tilknyttede virksomheder		
E1 af 1.12.2017 ApS (opløst)	72.970	73
JMB af 17.08.71 ApS	73.494	73
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	146.464	146
8 Gæld til associerede virksomheder		
Lunekrogen 8 Holding ApS	172.678	173
Administrationsselskabet af 14.03.11 ApS	78.028	78
Gæld til associerede virksomheder i alt	250.706	251
9 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til Jannik	386	0
Gæld til Kim	1.988	2
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	2.374	2
11 Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk med JMB af 17.08.71 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.210, der giver pant i grunde og bygninger. hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.250.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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 er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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.”

Jannik Maare Bai

Direktør

Serienummer: 2e37c09e-501f-427d-8c03-a2cb38918167

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-30 12:01:27 UTC



Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:14795707-RID:1073046664050

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-30 12:03:34 UTC



Jannik Maare Bai

Dirigent

Serienummer: 2e37c09e-501f-427d-8c03-a2cb38918167

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-07-01 07:38:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: BN22N-1J65C-0FLYT-DMLNB-K56O5-F1Y7Z

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 tidsstemplet 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>