

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Bådhusene Nibe ApS**  
Staunvej 89  
9240 Nibe

CVR nr. 41025506

**Indsender:**  
STEPTO A/S  
Juelstrupparken 10A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 16. januar 2023

**Dirigent**  
Lars Søgaard

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli - 30. juni 2022

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance pr. 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Bådhusene Nibe ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 16. januar 2023

**Direktion:**

Simon Brønnum Gilberg

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

**Dirigent**

Lars Søgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i Bådhusene Nibe ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bådhusene Nibe ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

### 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 selskabet, 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 16. januar 2023

### **Beierholm**

*Statsautoriseret Revisionspartnerselskab*

CVR-nr. 32895468

Henrik Bjørn

Statsautoriseret Revisor

MNE-nr. mne28606

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Bådhusene Nibe ApS  
Staunvej 89  
9240 Nibe

CVR-nr.: 41025506  
Stiftelsesdato: 19. december 2019  
Hjemsted: Aalborg Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

## Direktion

Simon Brønnum Gilberg

## Revisor

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voergårdvej 2  
9200 Aalborg SV

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
16. januar 2023, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået af at eje, udleje og sælge faste ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK -160.334 mod DKK 1.980.670 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.954.518. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2020/21
Bruttotab	-47.951	-61.725
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-70.500	2.803.552
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-118.451</b>	<b>2.741.827</b>
Finansielle omkostninger	-87.106	-202.506
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-205.557</b>	<b>2.539.321</b>
Skat af årets resultat	45.223	-558.651
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-160.334</b>	<b>1.980.670</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-160.334	1.980.670
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-160.334</b>	<b>1.980.670</b>



## Balance pr. 30. juni

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	8.400.000	8.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.400.000</u>	<u>8.400.000</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>8.400.000</u>	 <u>8.400.000</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.645.042	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	58.131
Andre tilgodehavender	40.500	11.820
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.685.542</u>	<u>69.951</u>
 Likvide beholdninger	 39.996	 0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>39.996</u>	<u>0</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>1.725.538</u>	 <u>69.951</u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u>10.125.538</u>	 <u>8.469.951</u>

## Balance pr. 30. juni

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud eller underskud	4.914.519	5.074.852
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.954.519</b>	<b>5.114.852</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	484.323	599.497
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>484.323</b>	<b>599.497</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	4.609.525	2.736.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	18.750
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	52.171	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.686.696</b>	<b>2.755.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.686.696</b>	<b>2.755.602</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.125.538</b>	<b>8.469.951</b>

2. Oplysninger om dagsværdi
3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	40.000	5.074.852	5.114.852
Resultatdisponering	0	-160.333	-160.333
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>4.914.519</b>	<b>4.954.519</b>

## Noter

	<b>Investerings ejendomme</b>	
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	5.596.448	
Tilgang	70.500	
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>5.666.948</b>	
<b>Dagsværdireguleringer:</b>		
Dagsværdireguleringer, primo	2.803.552	
Årets dagsværdireguleringer	-70.500	
<b>Dagsværdireguleringer, ultimo</b>	<b>2.733.052</b>	
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>8.400.000</b>	
	<b>Investerings ejendomme</b>	<b>I alt</b>
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>Beløb i DKK</b>		
Dagsværdi pr. 30.06.22	8.400.000	8.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-70.500	-70.500

Der er anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien i forbindelse med salg af ejendommen. Handelsværdien anses som værende svarende til dagsværdien.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 4.800.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 8.400.000.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **GENERELT**

Årsrapporten for Bådhusene Nibe ApS for 2021/22 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.