

A4 revision ApS
Rådhusgade 100
8300 Odder

Telefon 8654 5100

Mail info@a4revision.dk
www a4revision.dk

CVR.nr. 2920 5043
Bank Sydbank
konto nr. 7160 0001793731

Nibu Ejendomme ApS

**C/O Steven Krintel Nissen
Thorvald Jensens Vej 2, 1.
9400 Nørresundby**

CVR-nr. 41 31 96 66

Årsrapport for 2023

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. juli 2024

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 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 3. juli 2024

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 2023 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 revisoreres 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 3. juli 2024

A4 revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 29 20 50 43

Leif Møller
Registreret revisor
FSR - Danske revisorer
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 2023

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Nettoomsætning

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 DKK 32.000 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.

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 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttofortjeneste		1.144.501	1.252.359
Personaleomkostninger	1	<u>-464.356</u>	<u>-215.427</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-42.644</u>	<u>-28.600</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	430
Finansielle omkostninger		<u>-457.668</u>	<u>-294.544</u>
Resultat før skat		179.833	714.218
Skat af årets resultat	2	<u>-70.033</u>	<u>-204.102</u>
Årets resultat		<u>109.800</u>	<u>510.116</u>
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		<u>109.800</u>	<u>110.116</u>
		<u>109.800</u>	<u>510.116</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.515.049	5.179.249
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>250.911</u>	<u>293.555</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.765.960</u>	<u>5.472.804</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.765.960</u>	<u>5.472.804</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.450	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	15.789
Andre tilgodehavender		0	125.000
Udskudt skatteaktiv		8.350	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.255</u>	<u>15.953</u>
Tilgodehavender		<u>35.055</u>	<u>156.742</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>125.152</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.055</u>	<u>281.894</u>
Aktiver i alt		<u>10.801.015</u>	<u>5.754.698</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		177.500	177.500
Overført resultat		365.659	255.859
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Egenkapital	3	<u>623.159</u>	<u>913.359</u>
Hensættelse til udskudt skat		12.500	12.500
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.500</u>	<u>12.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.553.319	3.363.000
Andre kreditinstitutter		217.816	242.235
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.771.135</u>	<u>3.605.235</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	137.323	119.373
Banker		3.271.796	474.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til associerede virksomheder		353.167	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		198.754	196.939
Selskabsskat	5	63.997	258.125
Skyldige moms og afgifter		36.785	38.741
Anden gæld		17.686	3.782
Deposita		302.713	104.395
Modtagne forudbetalinger husleje		0	15.740
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.394.221</u>	<u>1.223.604</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.165.356</u>	<u>4.828.839</u>
Passiver i alt		<u>10.801.015</u>	<u>5.754.698</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	395.080	151.513
Andre omkostninger til social sikring	26.247	12.747
Andre personaleomkostninger	<u>43.029</u>	<u>51.167</u>
	<u>464.356</u>	<u>215.427</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	63.997	192.852
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.036	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>11.250</u>
	<u>70.033</u>	<u>204.102</u>

Noter

3 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	177.500	255.859	513.359
Årets resultat	0	0	109.800	109.800
Egenkapital 31. december 2023	80.000	177.500	365.659	623.159

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	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 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.441.603	5.657.642	104.323	4.714.080
Andre kreditinstitutter	283.005	250.816	33.000	70.000
	3.724.608	5.908.458	137.323	4.784.080

5 Selskabsskat

Regulering vedrørende tidligere år	-6.036	0
Beregnet skat af årets resultat	63.997	192.852
Betalt skat	-127.089	0
Selskabsskat 31. december 2023	-69.128	192.852

Noter

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. 2.864.000 ejerpantebrev i matr. nr. 334k, Frederikshavn Bygrunde.

Til sikkerhed for ejerforening er deponeret:

Nom. kr. 3.000 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.

Nom. kr. 413.000 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 i realkreditinstitutter er deponeret:

Nom. kr. 1.440.000 realkreditpantebrev i matr. nr. 278d, Frederikshavn bygrunde.

Noter

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for gæld til kreditselskab er deponeret:

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