

# **Nibevej 326 ApS**

Vivaldisvej 211, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 41 36 56 76

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022.

---

Tanja Staal Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Nibevej 326 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 18. maj 2022

### Direktion

Tanja Staal Andersen

Jacob Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Nibevej 326 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nibevej 326 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 18. maj 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Jesper Havgaard Kongsted

statsautoriseret revisor  
mne34468

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nibevej 326 ApS  
Vivaldisvej 211  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 41 36 56 76  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Tanja Staal Andersen  
Jacob Andersen

**Modervirksomhed**

JTCC Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive virksomhed men drift af udlejningsejendom, samt enhver virksomhed i hermed forbindelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 133.598 mod -18.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 64.212 mod -36.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2021</u>	<u>15/5 - 31/12</u> <u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>133.598</b>	<b>-18</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-14.916	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>118.682</b>	<b>-18</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	676	0
Øvrige finansielle omkostninger	-38.332	-27
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.026</b>	<b>-45</b>
Skat af årets resultat	-16.814	9
<b>Årets resultat</b>	<b>64.212</b>	<b>-36</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	64.212	0
Disponeret fra overført resultat	0	-36
<b>Disponeret i alt</b>	<b>64.212</b>	<b>-36</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>1.851.092</u>	<u>1.825</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.851.092</u>	<u>1.825</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.851.092</u></b>	<b><u>1.825</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.676	0
	Udsudte skatteaktiver	0	9
	Andre tilgodehavender	<u>12.769</u>	<u>51</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>58.445</u>	<u>60</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.753</u>	<u>39</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>86.198</u></b>	<b><u>99</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.937.290</u></b>	<b><u>1.924</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	28.690	-36
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>68.690</b>	<b>4</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	7.661	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.661</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.286.173	1.339
	Deposita	0	39
3	Anden gæld	311.370	288
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.597.543	1.666
	Kortfristet del af langfristet gæld	49.983	47
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.457	10
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	143.573	196
	Anden gæld	50.383	1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	263.396	254
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.860.939</b>	<b>1.920</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.937.290</b>	<b>1.924</b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2021	15/5 - 31/12 2020
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.825.469	0
Tilgang i årets løb	40.539	1.825
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>1.866.008</b>	<b>1.825</b>
Årets afskrivninger	-14.916	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-14.916</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.851.092</b>	<b>1.825</b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.336.156	1.386
Heraf forfalder inden for 1 år	-49.983	-47
	<b>1.286.173</b>	<b>1.339</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.111.475	1.170
<b>3. Anden gæld</b>		
Lån Madamechic.dk	311.370	288
	<b>311.370</b>	<b>288</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.360 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.866 t.kr.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JTCC Holding ApS, CVR-nr. 41359188, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen vises i administrationselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nibevej 326 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt og omkostninger vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.