

Nieva Ejendomme ApS
GI Kolding Landevej 61, 7100 Vejle

Årsrapport for
23. marts - 31. december 2021

CVR-nr. 42 27 64 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022.

Ole Ballegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 23. marts - 31. december 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2021 for Nieva Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 23. marts - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. juni 2022

Direktion

Ole Ballegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Nieva Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nieva Ejendomme ApS for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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.

Vejle, den 29. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nieva Ejendomme ApS Gl Kolding Landevej 61 7100 Vejle
	CVR-nr.: 42 27 64 64
	Regnskabsår: 23. marts 2021 - 31. december 2021 1. regnskabsår
Direktion	Ole Ballegaard
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
Modervirksomhed	Ole Ballegaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe og administrere faste ejendomme samt at drive produktions-, handels- og finansieringsvirksomhed, herunder indgåelse af forretning på de finansielle markeder og investering i værdipapirer. Som led i sin virksomhed kan selskabet optage lån til investeringer og påtage sig sikkerhedsstillelser for koncernrelaterede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 14 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -13 t.kr.

Selskabet realiserer i første regnskabsperiode et uvæsentligt underskud. For at sikre selskabets kapitalberedskab har kapitaldeltager afgivet tilbagetrædelseserklæring hvori det erklæres, at man vil træde tilbage for øvrige kreditorer for det kommende regnskabsår. Denne tilbagetrædelseserklæring dækker gæld på 216 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nieva Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 tilbageførslers 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.

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 lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 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, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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 aconto-skatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nieva Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	23/3 2021 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	14.234
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.859
Driftsresultat	7.375
Øvrige finansielle omkostninger	-18.147
Resultat før skat	-10.772
Skat af årets resultat	-1.782
Årets resultat	-12.554
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-12.554
Disponeret i alt	-12.554

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>23/3 2021</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	811.169	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>811.169</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>811.169</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>23.607</u>	<u>40.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.607</u>	<u>40.000</u>
Aktiver i alt	<u>834.776</u>	<u>40.000</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>23/3 2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-12.554	0
Egenkapital i alt	<u>27.446</u>	<u>40.000</u>
Gældsforpligtelser		
1 Gæld til realkreditinstitutter	<u>559.682</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>559.682</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	29.653	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	216.213	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>1.782</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>247.648</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>807.330</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>834.776</u>	<u>40.000</u>
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 23. marts 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.554	-12.554
	40.000	-12.554	27.446

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>23/3 2021</u>
1. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	589.335	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-29.653</u>	<u>0</u>
	<u>559.682</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>439.574</u>	<u>0</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 589 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 811 t.kr.

**3. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ole Ballegaard Holding ApS, CVR-nr. 25552954, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.