



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L

Frichsparken

8230 Åbyhøj

T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk

www.rsm.dk

NBN Ejendomme ApS

Agerhønebakken 9, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 42 78 47 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

Nichlas Busch Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NBN 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. juni 2024

Direktion

Nichlas Busch Nørgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i NBN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NBN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

Aabyhøj, den 25. juni 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Steen Hestbech Capuzzi

statsautoriseret revisor
mne34302

Selskabsoplysninger

Selskabet	NBN Ejendomme ApS Agerhønebakken 9 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 42 78 47 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nichlas Busch Nørgaard
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, udvikling og udlejning af fast ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -74.606 kr. mod -69.605 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.239.798 kr. mod -97.487 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i regnskabsåret har haft et tab i forbindelse med salg af investeringsejendom.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af reglerne om kapitaltab jf. selskabslovens §119. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig indtjening.

Selskabets kapitalejer har afgivet erklæring i forhold til understøttelse af selskabets likviditet frem til 31. december 2024 i fald dette skulle blive nødvendigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NBN Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles til kostpris 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	26/10 2021 - 31/12 2022
Bruttotab	-74.606	-69.605
Andre driftsomkostninger	-1.056.079	0
Resultat før finansielle poster	-1.130.685	-69.605
Andre finansielle indtægter	9	0
Øvrige finansielle omkostninger	-109.122	-27.882
Resultat før skat	-1.239.798	-97.487
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.239.798	-97.487
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.239.798	-97.487
Disponeret i alt	-1.239.798	-97.487

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendom	658.217	4.043.406
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>658.217</u>	<u>4.043.406</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>658.217</u>	<u>4.043.406</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>11.498</u>	<u>47.523</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.498</u>	<u>47.523</u>
Aktiver i alt	<u>669.715</u>	<u>4.090.929</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.337.285	-97.487
Egenkapital i alt	-1.297.285	-57.487
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	2.241.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.241.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.226
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.960.000	1.900.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.967.000	1.907.226
Gældsforpligtelser i alt	1.967.000	4.148.416
Passiver i alt	669.715	4.090.929

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Særlige poster
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 26. oktober 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-97.487	-97.487
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-97.487	-57.487
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.239.798	-1.239.798
	40.000	-1.337.285	-1.297.285

Noter

1/1 2023	26/10 2021
<u>- 31/12 2023</u>	<u>- 31/12 2022</u>

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig indtjening.

Selskabets kapitalejer har afgivet erklæring i forhold til understøttelse af selskabets likviditet frem til 31. december 2024 i så fald dette skulle blive nødvendigt.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Tab ved salg af investeringsejendom	<u>-1.056.079</u>
	<u>-1.056.079</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Andre driftsomkostninger	<u>1.056.079</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>1.056.079</u>

Noter

3. Investeringsejendom

Kostpris 1. januar 2023	4.043.406	0
Tilgang i årets løb	0	4.043.406
Afgang i årets løb	-3.385.189	0
Kostpris 31. december 2023	658.217	4.043.406
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	658.217	4.043.406

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2023.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nichlas Nørgaard ApS, CVR-nr. 35417087, som er administrationsselskab 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.

Der henvises til administrationsselskabets seneste årsrapport med henblik på opgørelse af den samlede selsskabsskatteforpligtelse i sambeskatningen.