

# K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle, CVR-NR. 70 96 98 15  
Tlf. 75 82 04 44

**NBAUN Ejendomme ApS**  
**Havrevænget 11**  
**6000 Kolding**

**CVR-NR. 43 24 89 79**

## **ÅRSRAPPORT**

**(9/5 2022 – 31/12 2022)**  
**( 1. regnskabsår )**  
**(Eksternt regnskab)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.**

**Kolding, den 30. juni 2023**

**Nichlas Baun**  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 9. maj 2022 - 31. december 2022</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NBAUN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. maj 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. juni 2023.

**Direktion**

Nichlas Baun

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i NBAUN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NBAUN Ejendomme ApS for regnskabsåret 9. maj 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 30. juni 2023

**K.T. Revision, Vejle ApS**  
**CVR 70969815**

Gitte Thomsen Atp  
Registreret revisor  
MNE42794

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NBAUN Ejendomme ApS Havrevænget 11, Vonsild 6000 Kolding
	CVR-nr.: 43248979 Stiftet: 9. maj 2022 Hjemstedskommune: Kolding Første regnskabsår: 9. maj 2022 - 31. december 2022 Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Nichlas Baun
<b>Revisor</b>	K.T. Revision, Vejle ApS Niels Finsensvej 20 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. juni 2023 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NBAUN Ejendomme ApS for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i årsrapporten.

## **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjenesten**

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af husleje.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift, m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Baun Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" (alternativ: "Gæld til tilknyttede virksomheder") eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år	(scrapværdi 1.050.000 kr.)
-----------	-------	----------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

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

### Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Gæld til tilknyttede virksomheder**

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter beløb som følge af sambeskatningen.

## Resultatopgørelse 9. maj - 31. december

---

	Note	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>217</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		5.069
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.852</b>
Andre finansielle omkostninger		8.484
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.336</b>
Skat af årets resultat	1	-1.819
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat		-11.517
<b>Til disposition</b>		<b>-11.517</b>
Overført resultat		-11.517
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-11.517</b>

## Balance 31. december

---

	Note	<u>2022</u>
		kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger		1.515.757
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.515.757</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.515.757</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv		1.819
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.819</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>28.876</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>30.695</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.546.452</u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-11.517
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>28.483</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		1.001.793
Kortfristet del af langfristet gæld		-26.857
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>974.936</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld		26.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.000
Periodeafgrænsningsposter		36.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>543.032</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.517.968</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.546.452</b>
Personale	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Eventualposter m.v.	5	

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2022</b>
		kr.
	Skat af årets resultat	-1.819
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1.819</b>

## **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 891.943

## **3 Personale**

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.

## **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S er der taget pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 1.515.757.

## **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.