



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET NIBE APS**

**C/O 3XJ ADMINISTRATION, NÆLDEVEJ 45, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**28. JUNI 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. januar 2024

---

Henrik Lybæk Christensen

**CVR-NR. 43 35 51 63**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 28. juni 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nibe ApS c/o 3xJ Administration, Nældevej 45 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 43 35 51 63
	Stiftet: 28. juni 2022
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 28. juni 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Jan Munkholm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. juni 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Nibe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juni 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. januar 2024

Direktion:

---

Jan Munkholm

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nibe ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nibe ApS for regnskabsåret 28. juni 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 9. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 28. JUNI - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.420.098</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-59.475
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.353.632
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.006.991</b>
Skat af årets resultat.....	2	-222.668
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>784.323</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		784.323
<b>I ALT</b> .....		<b>784.323</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		36.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>36.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.300.000</b>
Andre tilgodehavender.....		43.903
Periodeafgrænsningsposter.....		4.525
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>48.428</b>
Likvide beholdninger.....		163.392
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>211.820</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.511.820</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		14.784.323
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.824.323</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		222.668
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>222.668</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.325.854
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>20.325.854</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		900.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		98.798
Anden gæld.....		125.177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.138.975</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.464.829</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.511.820</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 28. juni 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		784.323	784.323
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Øvrige egenkapitalbevægelser.....		14.000.000	14.000.000
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>14.784.323</b>	<b>14.824.323</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	310.798	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.042.834	
	<b>1.353.632</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	222.668	
	<b>222.668</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	36.359.475	
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>	<b>36.359.475</b>	
Årets værdireguleringer.....	-59.475	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....</b>	<b>-59.475</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>	<b>36.300.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Retail	
Dagsværdi 30. september 2023.....	36.300.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-59.475	
Selskabets investeringsejendom består af en Retail ejendom beliggende i Nibe. Forventet driftsafkast i et normalår er vurderet til 1.900 tkr. Ved værdiansættelsen af ejendomme er anvendt et afkastkrav på 5,3 %.		
Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter og forhold i øvrigt.		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.225.854	900.000
	<b>21.225.854</b>	<b>12.117.420</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Felix Arden 2 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 21.226 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 36.300 tkr.

**2022/23****Medarbejderforhold****7**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nibe ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.