

Nibe Ejendomme ApS

Håndværkervej 11
9690 Fjerritslev

CVR-nr. 36 49 97 02

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2025

Lars Højmann Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nibe Ejendomme 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 2. juli 2025

Direktion

Lars Højmann Kristensen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Nibe Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nibe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 2. juli 2025

TALMENNESKER

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Lars Danmark Baadsgaard Bruun
Registreret revisor
mne32822



Selskabsoplysninger

Selskabet	Nibe Ejendomme ApS Håndværkervej 11 9690 Fjerritslev CVR-nr.: 36 49 97 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: Jammerbugt
Direktion	Lars Højmann Kristensen, direktør
Tilknyttede virksomheder	Saga Wood ApS
Revisor	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
Pengeinstitut	Nykredit Bank



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og investering i udlejningsejendomme og udlejning heraf, samt investering i andre selskaber/virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 187.893, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.452.123.

Ledelsen i selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor den tilknyttede virksomhed Saga Wood ApS, CVR-nr. 37206172 med 36 t.kr., således dette tilgodehavende alene kan anfordres tilbagebetalt helt eller delvist, såfremt der af selskabets centrale ledelse, ud fra en almindelig forsvarlighedsvurdering, skønnes at være tilstrækkelig likviditet hertil i selskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i 2025 via støtteerklæringer fra Granly Handel og Finans ApS, CVR-nr.: 14228233, modtaget tilsagn om tilførsel af likviditet såfremt det bliver nødvendigt for at gennemføre de planlagte aktiviteter samt betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nibe Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede gevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen pr. 1. juli 2023 og afregner som følge heraf af alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Overførsel fra investeringsejendomme til handelsejendomme måles til dagsværdi på overførselsdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for handelsejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Nibe Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for de tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og langfristet bankgæld vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-136.975	126.490
Finansielle indtægter	2	787	3.424
Finansielle omkostninger	3	-104.214	-102.801
Resultat før skat		-240.402	27.113
Skat af årets resultat		52.509	-5.953
Årets resultat		-187.893	21.160
Overført resultat		-187.893	21.160
		-187.893	21.160



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	4	35.879	0
Finansielle anlægsaktiver		35.879	0
Anlægsaktiver i alt		35.879	0
Handelsejendomme		7.450.523	7.443.742
Varebeholdninger		7.450.523	7.443.742
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	35.175
Periodeafgrænsningsposter		1.137	1.567
Tilgodehavender		27.387	36.742
Likvide beholdninger		55.059	34.605
Omsætningsaktiver i alt		7.532.969	7.515.089
Aktiver i alt		7.568.848	7.515.089

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.952.123	2.140.015
Egenkapital		2.452.123	2.640.015
Hensættelse til udskudt skat		240.834	293.343
Hensatte forpligtelser i alt		240.834	293.343
Gæld til realkreditinstitutter		2.412.449	2.582.819
Selskabsdeltagere og ledelse		2.171.855	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.584.304	2.582.819
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	170.000	113.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.000	15.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.197	43.843
Selskabsskat		0	2.970
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	2.983
Anden gæld		35.390	1.821.116
Kortfristede gældsforpligtelser		291.587	1.998.912
Gældsforpligtelser i alt		4.875.891	4.581.731
Passiver i alt		7.568.848	7.515.089
Efterfølgende begivenheder	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	2.140.016	2.640.016
Årets resultat	0	-187.893	-187.893
Egenkapital 31. december 2024	500.000	1.952.123	2.452.123

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	2.118.855	2.618.855
Årets resultat	0	21.160	21.160
Egenkapital 31. december 2023	500.000	2.140.015	2.640.015



Noter

1 Efterfølgende begivenheder

Selskabet har i 2025 via støtteerklæringer fra Granly Handel og Finans ApS, CVR-nr.: 14228233, modtaget tilsagn om tilførsel af likviditet såfremt det bliver nødvendigt for at gennemføre de planlagte aktiviteter samt betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

2 Finansielle indtægter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	704	3.348
Andre finansielle indtægter	<u>83</u>	<u>76</u>
	<u>787</u>	<u>3.424</u>

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	9.794
Andre finansielle omkostninger	<u>104.214</u>	<u>93.007</u>
	<u>104.214</u>	<u>102.801</u>

4 Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder

Ledelsen i selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor den tilknyttede virksomhed Saga Wood ApS, CVR-nr. 37206172 med 36 t.kr., således dette tilgodehavende alene kan anfordres tilbagebetalt helt eller delvist, såfremt der af selskabets centrale ledelse, ud fra en almindelig forsvarlighedsvurdering, skønnes at være tilstrækkelig likviditet hertil i selskabet.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. decem- ber 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.695.819	2.582.449	170.000	1.707.000
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>2.171.855</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.695.819</u>	<u>4.754.304</u>	<u>170.000</u>	<u>1.707.000</u>



Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomstskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT udgør på statusdagen t.kr. 0 og er indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.582, er der givet pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 7.451.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 0 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.874, der giver pant i ovenstående handelsejendomme.



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Højmann Kristensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: aaefbe21-ff4f-44f2-afbe-600f57545604

IP: 87.61.xxx.xxx

2025-07-03 07:12:34 UTC



Lars Danmark Baadsgaard Bruun (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 7a9a9f3e-ae43-4e46-8918-b37f2154220b

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-07-03 07:40:23 UTC



Lars Højmann Kristensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: aaefbe21-ff4f-44f2-afbe-600f57545604

IP: 87.61.xxx.xxx

2025-07-03 07:46:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.