

NN Invest Bording ApS

**Ringkøbingvej 37
7441 Bording**

CVR-nr. 39 25 57 90

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 3. marts 2024

Kim Nyrup Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for NN Invest Bording ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 3. marts 2024

Direktion

Bruno Nyrup Nielsen

Kim Nyrup Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i NN Invest Bording ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NN Invest Bording ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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.

Silkeborg, den 3. marts 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

NN Invest Bording ApS
Ringkøbingvej 37
7441 Bording

CVR-nr.: 39 25 57 90
Stiftet: 18. januar 2018
Kommune: Ikast-Brande
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bruno Nyrup Nielsen
Kim Nyrup Nielsen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor
Anders Just, Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ændringer i markedsrenten, investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt, vil tilsvarende betyde ændringer i ejendommens værdi.

Såfremt afkastkravet sænkes eller forhøjes med 0,5 % vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen henholdsvis stige med tkr. 124 eller falde med tkr. 109.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	140.944	158
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	144.119	97
DRIFTSRESULTAT	285.063	255
Andre finansielle indtægter	1.851	0
Andre finansielle omkostninger	-39.406	-40
RESULTAT FØR SKAT	247.508	215
1 Skat af årets resultat.....	-75.990	-26
ÅRETS RESULTAT	171.518	189
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	171.518	189
DISPONERET I ALT	171.518	189

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
2 Investeringsejendomme	1.856.000	1.692
Materielle anlægsaktiver	1.856.000	1.692
ANLÆGSAKTIVER	1.856.000	1.692
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	24.479	0
Tilgodehavender	24.479	0
Likvide beholdninger	84.377	127
OMSÆTNINGSAKTIVER	108.856	127
AKTIVER	1.964.856	1.819

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	673.623	502
EGENKAPITAL.....	723.623	552
Hensættelse til udskudt skat	53.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	53.000	0
Prioritetsgæld.....	1.010.467	1.045
Deposita.....	45.600	45
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.056.067	1.090
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	34.000	33
Kreditinstitutter	0	6
Selskabsskat.....	12.990	16
Anden gæld.....	5.059	22
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	80.117	100
Kortfristede gældsforpligtelser	132.166	177
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.188.233	1.267
PASSIVER	1.964.856	1.819
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	502.105	313
Årets resultat.....	171.518	189
Overført resultat ultimo.....	673.623	502
EGENKAPITAL.....	723.623	552

Noter

	2023	2022 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	22.990	26
Reg. af udskudt skat	32.000	0
Regulering af tidligere års skat	21.000	0
	75.990	26
	75.990	26
2 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....		1.594.583
Årets tilgang		20.781
Afgang		0
Kostpris 31. december 2023		1.615.364
Opskrivninger 1. januar 2023		96.517
Opskrivninger		144.119
Opskrivninger 31. december 2023		240.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		1.856.000

Ejendommen består af en udlejningsejendom i Karup, som blev anskaffet i 2018. Ejendommen består af 3 boliglejemål.

Ejendommens dagsværdi beregnes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 148, hvilket bygger på en årlig leje på tkr. 190 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 42, samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 8 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, herunder ejendommstypen, beliggenhed mv.

Noter

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.077.914	1.044.467	34.000	873.063
Deposita.....	45.300	45.600	0	0
	1.123.214	1.090.067	34.000	873.063

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør tkr. 1.044 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 1.856. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på tkr. 300.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for NN Invest Bording ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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."

Kim Nyrup Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: b5a71658-5ea9-4d1e-b25c-7f50485af42d

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-04-04 16:21:48 UTC



Kim Nyrup Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: b5a71658-5ea9-4d1e-b25c-7f50485af42d

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-04-04 16:21:48 UTC



Bruno Nyrup Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: f976fe14-6117-44e1-8726-2e5657e4023f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-04 17:41:22 UTC



Jan Hjorth

**BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-04-05 12:07:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: T3K7O-QPC5X-CSYZB-GI3QS-FJGWS-XEFS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**