



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

NN INVEST BORDING APS

C/O BRUNO NYRUP NIELSEN, RINGKØBINGVEJ 37, 7441 BORDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Kim Nyrup Nielsen

CVR-NR. 39 25 57 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NN Invest Bording ApS c/o Bruno Nyrup Nielsen, 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	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for NN Invest Bording ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 27. juni 2023

Direktion:

Bruno Nyrup Nielsen

Kim Nyrup Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i NN Invest Bording ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NN Invest Bording ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Herning, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommene forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Såfremt afkrastkravet forhøjes eller sænkes med 0,5% vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen henholdsvis stige med 113 tkr. eller falde med 99 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		158.425	148.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		96.517	0
DRIFTSRESULTAT		254.942	148.916
Andre finansielle omkostninger.....		-39.855	-38.852
RESULTAT FØR SKAT		215.087	110.064
Skat af årets resultat.....	2	-26.466	-24.376
ÅRETS RESULTAT		188.621	85.688
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		188.621	85.688
I ALT		188.621	85.688

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.691.100	1.594.583
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.691.100	1.594.583
ANLÆGSAKTIVER.....		1.691.100	1.594.583
Likvide beholdninger.....		126.566	112.390
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		126.566	112.390
AKTIVER.....		1.817.666	1.706.973
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		502.105	313.484
EGENKAPITAL.....		552.105	363.484
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.044.467	1.105.289
Deposita.....		45.300	40.337
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.089.767	1.145.626
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.447	0
Gæld til pengeinstitutter.....		5.629	35.479
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		100.000	100.000
Selskabsskat.....		16.466	14.376
Anden gæld.....		20.252	48.008
Kortfristede gældsforpligtelser.....		175.794	197.863
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.265.561	1.343.489
PASSIVER.....		1.817.666	1.706.973
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	313.484	363.484
Forslag til resultatdisponering.....		188.621	188.621
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	502.105	552.105

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.466	24.376	2	
	26.466	24.376		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. januar 2022.....		1.594.583		
Kostpris 31. december 2022.....		1.594.583		
Årets værdireguleringer.....		96.517		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		96.517		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		1.691.100		
Ejendommen består af en udlejningsejendom i karup som blev anskaffet i 2018. Ejendommen består af 3 boliglejemål.				
Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbasaeret værdianslættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.				
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 135 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 189 tkr.. De årlige driftomkostninger inkl. vedligeholdelse på 54 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.				
Ved beregningen er anvendt et afkast på 8%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommen beliggenhed mv.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.077.914	33.447	903.803	1.105.289
Deposita.....	45.300	0	45.300	40.337
	1.123.214	33.447	949.103	1.145.626

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.078 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.691 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NN Invest Bording ApS for 2022 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.