



**NIMA Estate ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C**

CVR-nummer: 39341387

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/3 2024

Nicolai Søfeldt Falk
Dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:
Morten Damgaard Møller
Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Rikke Lund Nielsen
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER
FSK*



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	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for NIMA Estate ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 18. marts 2024

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i NIMA Estate ApS

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

Årsregnskabet 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 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 Etiske 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.

Odense M, den 18. marts 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Statsautoriseret revisor
mne50650



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

NIMA Estate ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 39 34 13 87
Stiftet: 15. februar 2018
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Vestre Stationsvej 7
5100 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele i andre selskaber, varetage administration af ejendomme og andre selskaber, samt eje ejendomme og anlægsaktiver samt investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	481.753	242
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	481.753	242
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.414	477
DRIFTSRESULTAT	462.339	719
Andre finansielle indtægter	1.428	227
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-61.272	-14
Andre finansielle omkostninger	-230.044	-114
RESULTAT FØR SKAT	172.451	818
4 Skat af årets resultat	-38.351	-180
ÅRETS RESULTAT	134.100	638
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	134.100	638
DISPONERET I ALT	134.100	638



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
5 Investeringsejendomme	9.200.370	8.008
Materielle anlægsaktiver	9.200.370	8.008
ANLÆGSAKTIVER	9.200.370	8.008
Andre tilgodehavender	31.621	0
Tilgodehavender	31.621	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	31.621	0
AKTIVER	9.231.991	8.008

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat.....	2.369.489	2.236
EGENKAPITAL.....	2.419.489	2.286
Hensættelse til udskudt skat	455.499	460
HENSATTE FORPLIGTELSER	455.499	460
Prioritetsgæld.....	4.470.493	3.627
6 Langfristede gældsforpligtelser	4.470.493	3.627
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	102.993	104
Kreditinstitutter.....	149.814	150
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	208.084	184
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	83.827	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.024.620	839
Gæld til kapitalinteresser	270.861	263
Selskabsskat.....	44.488	75
Anden gæld.....	0	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.823	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.886.510	1.635
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.357.003	5.262
PASSIVER	9.231.991	8.008

- 7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	2.235.389	1.598
Årets resultat	134.100	638
Overført resultat ultimo	2.369.489	2.236
EGENKAPITAL	2.419.489	2.286



NOTER

	2023	2022 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-19.414</u>	<u>477</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt.....	<u>-19.414</u>	<u>477</u>
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	<u>61.272</u>	<u>14</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>61.272</u>	<u>14</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	<u>42.614</u>	<u>75</u>
Regulering af udskudt skat	<u>-4.263</u>	<u>105</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>38.351</u>	<u>180</u>



NOTER

	Investeringsejendomme
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.916.510
Tilgang i årets løb	1.212.263
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	7.128.773
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	2.091.011
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	2.091.011
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger	-19.414
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-19.414
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	9.200.370
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktoren er på 6% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika.

En stigning i forrentningsfaktoren på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 708 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.730.126	4.573.486	102.993	4.096.218
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.730.126	4.573.486	102.993	4.096.218
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

	2023	2022 tkr.	
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	9.200.370	-19.414	0

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på t.kr. 4.573 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er t.kr. 9.200 pr. 31.12.2023



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NIMA Estate ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, Andre driftindtægter, Ejendomsomkostninger og Andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag.”

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, 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.”

Nicolai Søfeldt Falk

Direktør

Serienummer: 89962084-d0af-402d-9386-0a70a65b992f

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-19 10:45:35 UTC



Nikolaj Wædegaard Kallesø

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5c289e94-9289-4a01-bec3-1742e9e0d3bd

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-03-19 13:20:30 UTC



Nicolai Søfeldt Falk

Dirigent

Serienummer: 89962084-d0af-402d-9386-0a70a65b992f

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-20 10:58:51 UTC



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**