

## Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS

Sønderskovbakken 40  
8581 Nimtofte

CVR-nr. 40 51 71 11

Årsrapport for 2022/23

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

*31/8-23 Jan Nielsen*

---

Jan Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	8
Balance 31. marts	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Nielsen Ejendomme Nimtofte 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. marts 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Nimtofte, den 8. august 2023

### Direktion

Jan Nielsen  
direktør

Mike Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

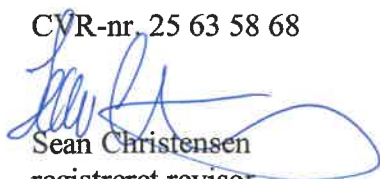
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Aarhus, den 8. august 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68



Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS Sønderskovbakken 40 8581 Nimtofte  CVR-nr.: 40 51 71 11  Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023 Stiftet: 7. maj 2019 Regnskabsår: 4. regnskabsår  Hjemsted: Syddjurs
<b>Direktion</b>	Jan Nielsen, direktør Mike Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank Østervold 43 8900 Randers

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at besidde udlejningsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 29.005, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 321.864.

Resultatet er på niveau med forventningerne.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægt indregnes for den periode den vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger til drift af ejendomme, herunder vedligeholdelse, ejendomsskat, forsikringer, forbrugsomkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

### **Investeringsejendomme**

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi. Ejendommene måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen er fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>103.234</b>	<b>97.709</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-30.000	25.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>73.234</b>	<b>122.709</b>
Finansielle omkostninger		-35.998	-30.763
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.236</b>	<b>91.946</b>
Skat af årets resultat		-8.231	-20.214
<b>Årets resultat</b>		<b>29.005</b>	<b>71.732</b>
Overført resultat		29.005	71.732
		<b>29.005</b>	<b>71.732</b>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>1.620.000</u>	<u>1.650.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>1.620.000</b></u>	<u><b>1.650.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.620.000</b></u>	<u><b>1.650.000</b></u>
Andre tilgodehavender		10.696	25.888
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.473</u>	<u>7.989</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>19.169</b></u>	<u><b>33.877</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>9.159</b></u>	<u><b>38.761</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>28.328</b></u>	<u><b>72.638</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.648.328</b></u></u>	<u><u><b>1.722.638</b></u></u>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>281.864</u>	<u>252.859</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>321.864</b></u>	<u><b>292.859</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>16.892</u>	<u>23.599</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>16.892</b></u>	<u><b>23.599</b></u>
Gæld til kreditinstitutter		247.976	405.888
Gæld til realkreditinstitutter		<u>464.452</u>	<u>500.023</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<u><b>712.428</b></u>	<u><b>905.911</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	47.141	49.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		484.300	400.000
Selskabsskat		14.938	2.574
Anden gæld		2.765	0
Deposita		<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>597.144</b></u>	<u><b>500.269</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.309.572</b></u>	<u><b>1.406.180</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.648.328</b></u>	<u><b>1.722.638</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Antal ansatte	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2022	1.573.008
Kostpris 31. marts 2023	1.573.008
Værdireguleringer 1. april 2022	76.992
Årets værdireguleringer	-30.000
Værdireguleringer 31. marts 2023	46.992
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023</b>	<b>1.620.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af to beboelseshuse, ét i Grenaa og ét i Nimtofte. Begge ejendomme udlejes til privat beboelse og er fuldt udlejet.

Ejendommene er værdiansat på grundlag af en forrentning på 5,75% for Grenaa (5,25% i 2021/22) og 7,5% for Nimtofte (7,0% i 2021/22).

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 61 / + 66 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2022	Gæld 31. marts 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	434.440	266.565	18.589	194.071
Gæld til realkreditinstitutter	521.166	493.004	28.552	365.760
	<b>955.606</b>	<b>759.569</b>	<b>47.141</b>	<b>559.831</b>

## Noter

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør kr. 493.004 pr. 31. marts 2023, er der givet pant i én af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør kr. 960.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, som pr. 31. marts 2023 udgør kr. 266.565, har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 615.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør kr. 1.620.000.

### 4 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>