

Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS

Sønderskovbakken 40
8581 Nimtofte

CVR-nr. 40 51 71 11

Årsrapport for 2020/21

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1/9-2021

Jan Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	8
Balance 31. marts	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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 26. august 2021

Direktion

Jan Nielsen
direktør

Mike Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. august 2021

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

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS Sønderskovbakken 40 8581 Nimtofte CVR-nr.: 40 51 71 11 Regnskabsperiode: 1. april 2020 - 31. marts 2021 Stiftet: 7. maj 2019 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemsted: Syddjurs
Direktion	Jan Nielsen, direktør Mike Nielsen, direktør
Revisor	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	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 2020/21 udviser et overskud på kr. 57.631, og selskabets balance pr. 31. marts 2021 udviser en egenkapital på kr. 221.127.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for 2020/21 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 2020/21 er aflagt i kr.

2019/20 som var selskabets første regnskabsår omfattede ca. 11 måneder og derfor er sidste års tal ikke direkte sammenlignelige med dette års tal.

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 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 egne opførte 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindestående.

Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgiv-ning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i ud-skudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 amortise-ring af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		61.363	-18.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		45.000	6.992
Resultat før finansielle poster		106.363	-11.704
Finansielle omkostninger		-32.477	-35.096
Resultat før skat		73.886	-46.800
Skat af årets resultat		-16.255	10.296
Årets resultat		57.631	-36.504
Overført resultat		57.631	-36.504
		57.631	-36.504

Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>1.625.000</u>	<u>1.580.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.625.000</u>	<u>1.580.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.625.000</u>	<u>1.580.000</u>
Andre tilgodehavender		11.946	0
Udskudt skatteaktiv		0	10.296
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.887</u>	<u>7.783</u>
Tilgodehavender		<u>19.833</u>	<u>18.079</u>
Likvide beholdninger		<u>15.214</u>	<u>67.402</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.047</u>	<u>85.481</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.660.047</u></u>	<u><u>1.665.481</u></u>

Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		181.127	123.496
Egenkapital		221.127	163.496
Hensættelse til udskudt skat		5.959	0
Hensatte forpligtelser i alt		5.959	0
Gæld til kreditinstitutter		457.303	474.088
Gæld til realkreditinstitutter		516.861	547.744
Langfristede gældsforpligtelser	2	974.164	1.021.832
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	48.297	46.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	73.945
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		362.500	325.000
Deposita		36.000	34.500
Kortfristede gældsforpligtelser		458.797	480.153
Gældsforpligtelser i alt		1.432.961	1.501.985
Passiver i alt		1.660.047	1.665.481
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2020	1.573.008
Kostpris 31. marts 2021	1.573.008
Værdireguleringer 1. april 2020	6.992
Årets værdireguleringer	45.000
Værdireguleringer 31. marts 2021	51.992
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021	<u>1.625.000</u>

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.

Ejendommene er værdiansat på grundlag af en forrentning på 5,50% for Grenaa (5,75% i 2019/20) og 7,5% for Nimtofte (7,5% i 2019/20).

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 63 / + 69 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2020	Gæld 31. marts 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	492.588	477.236	19.933	359.221
Gæld til realkreditinstitutter	575.952	545.225	28.364	423.677
	<u>1.068.540</u>	<u>1.022.461</u>	<u>48.297</u>	<u>782.898</u>

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 545.225, er der givet pant i én af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør kr. 975.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, som pr. 31. marts udgør kr. 477.236, har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 615.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør kr. 1.625.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Nielsen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-718730007524

Tidspunkt for underskrift: 30-08-2021 kl.: 20:00:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

Mike Nielsen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-587624218659

Tidspunkt for underskrift: 31-08-2021 kl.: 17:01:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

Sean Christensen

Som Revisor

RID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 01-09-2021 kl.: 07:03:12

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Nielsen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-718730007524

Tidspunkt for underskrift: 01-09-2021 kl.: 10:02:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: edb27231skg243091307

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the digital agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatories can verify the content of this document only. There for the credibility and validity of signatures can always be proved as legal evidence.

The document is signed for changes and all cryptographic signatures certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all global recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and strict digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.