

## **Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS**

**Sønderskovbakken 40  
8581 Nimtofte**

**CVR-nr. 40 51 71 11**

**Årsrapport for 2019/20**  
**(1. regnskabsår)**

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

*20/8-20 Jan Nielsen*

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 7. maj - 31. marts	8
Balance 31. marts	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. maj 2019 - 31. marts 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. maj 2019 - 31. marts 2020.

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

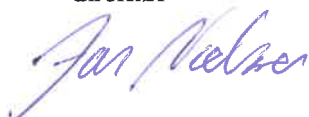
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 4. august 2020

### 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 7. maj 2019 - 31. marts 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 4. august 2020

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: 7. maj 2019 - 31. marts 2020

Stiftet: 7. maj 2019

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Syddjurs

### Direktion

Jan Nielsen, direktør  
Mike Nielsen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at besidde udlejningsejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 36.504, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en egenkapital på kr. 163.496.

Det er selskabets første regnskabsår og årets underskud er præget af opstartsomkostninger, samt at ejendommene først var klartgjort til udlejning ultimo regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets resultat og finansielle stilling efter balancedagen er på tidspunkt for godkendelse af årsregnskabet ikke væsentligt påvirket af den igangværende covid19-krise. Ejendomsmarkedet har været stabilt under covid19-krisen og ledelsen vurderer ikke at selskabet vil blive væsentligt påvirket heraf.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

### Bruttotab

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 ejendomme, herunder vedligeholdelse, ejendomsskat, forsikringer samt administration 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

### Materielle anlægsaktiver

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**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindestående.

### **Udskudt skat**

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.

### **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 7. maj - 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-18.696</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>6.992</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.704</b>
Finansielle omkostninger		<u>-35.096</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-46.800</b>
Skat af årets resultat		<u>10.296</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-36.504</u></u></b>
Overført resultat		<u>-36.504</u>
		<b><u><u>-36.504</u></u></b>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	1	<u>1.580.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.580.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.580.000</b></u>
Udskudt skatteaktiv		10.296
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.783</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>18.079</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>67.401</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>85.480</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.665.480</b></u></u>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>123.496</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>163.496</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		474.088
Gæld til realkreditinstitutter		<u>547.744</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.021.832</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	46.708
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.944
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		325.000
Deposita		<u>34.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>480.152</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.501.984</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.665.480</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 7. maj 2019	0
Tilgang i årets løb	1.573.008
Kostpris 31. marts 2020	1.573.008
Værdireguleringer 7. maj 2019	0
Årets værdireguleringer	6.992
Værdireguleringer 31. marts 2020	6.992
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020</b>	<b>1.580.000</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.

Ejendommene er værdiansat på grundlag af en forrentning på ca. 5,75% for Grenaa og 7,5% for Nimtofte.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 60 / + 65 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. maj 2019	0	0	0	0
Stiftelse 7. maj 2019	40.000	160.000	0	200.000
Årets resultat	0	0	-36.504	-36.504
Overført fra overkurs ved emission	0	-160.000	160.000	0
<b>Egenkapital 31. marts 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>123.496</b>	<b>163.496</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 7. maj 2019	Gæld 31. marts 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	0	492.588	18.500	405.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	575.952	28.208	452.235
	<b>0</b>	<b>1.068.540</b>	<b>46.708</b>	<b>857.235</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 575.952, er der givet pant i én af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2020 udgør kr. 950.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, som pr. 31. marts udgør kr. 492.588, har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 615.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2020 udgør kr. 1.580.000.