

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS

Sønderskovbakken 40, 8581 Nimtofte

CVR-nr. 40 51 71 11

## Årsrapport

**1. april 2023 - 31. marts 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/9-2024

---

Jan Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 30. august 2024

### Direktion

Jan Nielsen  
Direktør

Mike Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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.

Aarhus, den 30. august 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor  
mnc24773

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS  
Sønderskovbakken 40  
8581 Nimtofte

CVR-nr.: 40 51 71 11  
Stiftet: 7. maj 2019  
Hjemsted: Nimtofte  
Regnskabsår: 1. april - 31. marts  
5. regnskabsår

**Direktion**

Jan Nielsen, Direktør  
Mike Nielsen, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 37.506 kr. mod 29.005 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes for den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>100.905</b>	<b>103.234</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-20.000	-30.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>80.905</b>	<b>73.234</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-32.448	-35.998
<b>Resultat før skat</b>	<b>48.457</b>	<b>37.236</b>
Skat af årets resultat	-10.951	-8.231
<b>Årets resultat</b>	<b>37.506</b>	<b>29.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	37.506	29.005
<b>Disponeret i alt</b>	<b>37.506</b>	<b>29.005</b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>1.600.000</u>	<u>1.620.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.600.000</u>	<u>1.620.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.600.000</u></b>	<b><u>1.620.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	12.842	10.696
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.886</u>	<u>8.473</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.728</u>	<u>19.169</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.174</u>	<u>9.159</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>55.902</u></b>	<b><u>28.328</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.655.902</u></b>	<b><u>1.648.328</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	319.370	281.864
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>359.370</u></b>	<b><u>321.864</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	11.717	16.892
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>11.717</u></b>	<b><u>16.892</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	437.621	464.452
Gæld til pengeinstitutter	0	247.976
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	200.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>637.621</u>	<u>712.428</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	53.954	47.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.470	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	489.144	484.300
Selskabsskat	15.126	14.938
Anden gæld	63.500	38.765
Periodeafgrænsningsposter	12.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>647.194</u>	<u>597.144</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.284.815</u></b>	<b><u>1.309.572</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.655.902</u></b>	<b><u>1.648.328</u></b>

**2 Oplysninger om dagsværdi****3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4 Antal ansatte**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. april 2023	40.000	281.864	321.864
Årets overførte overskud eller underskud	0	37.506	37.506
	<b>40.000</b>	<b>319.370</b>	<b>359.370</b>

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
	31/3 2024 kr.	31/3 2023 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. april 2023	1.573.008	1.573.008
<b>Kostpris 31. marts 2024</b>	<b>1.573.008</b>	<b>1.573.008</b>
Regulering til dagsværdi 1. april 2023	46.992	76.992
Årets regulering til dagsværdi	-20.000	-30.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. marts 2024</b>	<b>26.992</b>	<b>46.992</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024</b>	<b>1.600.000</b>	<b>1.620.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af to beboelseshuse, ét i Grenaa og ét i Nimtofte.

Begge ejendomme udlejes til privat beboelse og er fuldt udlejet.

Ejendommen er værdiansat på grundlag af en forrentning på 6,0% for Grenaa (5,75% i 2022/23) og 7,75% for Nimtofte (7,5% i 2022/23).

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% point vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 59 / + 63 i forhold til den målte dagsværdi.

## 2. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. marts 2024	1.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-20.000

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi tkr. 467, er der givet pant i én af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør tkr. 950.

## Noter

---

### 4. Antal ansatte

Antal ansatte i 2023/24: 0 (i 2022/23: 0).

# 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.”

## Mike Nielsen

Direktør

Serienummer: b81df835-8210-4eb7-817f-cce3e7d9500d

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-09-02 10:03:06 UTC



## Jan Nielsen

Direktør

Serienummer: 08273304-a93d-48bc-bb54-db07915e5033

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-09-12 09:50:02 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-09-12 10:00:38 UTC



## Jan Nielsen

Dirigent

Serienummer: 08273304-a93d-48bc-bb54-db07915e5033

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-09-17 10:24:26 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 tredje part. 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](mailto: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>