

Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS

**Sønderskovbakken 40
8581 Nimtofte**

CVR-nr. 40 51 71 11

**Årsrapport for 2021/22
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5/9-2022

Jan Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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 30. august 2022

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 2021 - 31. marts 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 30. august 2022

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 2021 - 31. marts 2022 Stiftet: 7. maj 2019 Regnskabsår: 3. 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 2021/22 udviser et overskud på kr. 71.732, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 292.859.

Resultatet er på niveau med forventningerne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Ejendomme Nimtofte ApS for 2021/22 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 2021/22 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 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.

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 herunder bankindestående.

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 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 netorealiseringsværdi.

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		97.709	61.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>25.000</u>	<u>45.000</u>
Resultat før finansielle poster		122.709	106.363
Finansielle omkostninger		<u>-30.763</u>	<u>-32.477</u>
Resultat før skat		91.946	73.886
Skat af årets resultat		<u>-20.214</u>	<u>-16.255</u>
Årets resultat		<u>71.732</u>	<u>57.631</u>
Overført resultat		<u>71.732</u>	<u>57.631</u>
		<u>71.732</u>	<u>57.631</u>

Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>1.650.000</u>	<u>1.625.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.650.000</u>	<u>1.625.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.650.000</u>	<u>1.625.000</u>
Andre tilgodehavender		25.888	11.946
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.989</u>	<u>7.887</u>
Tilgodehavender		<u>33.877</u>	<u>19.833</u>
Likvide beholdninger		<u>38.761</u>	<u>15.214</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>72.638</u>	<u>35.047</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.722.638</u></u>	<u><u>1.660.047</u></u>

Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		252.859	181.127
Egenkapital		<u>292.859</u>	<u>221.127</u>
Hensættelse til udskudt skat		23.599	5.959
Hensatte forpligtelser i alt		<u>23.599</u>	<u>5.959</u>
Gæld til kreditinstitutter		405.888	457.303
Gæld til realkreditinstitutter		500.023	516.861
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>905.911</u>	<u>974.164</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	49.695	48.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400.000	362.500
Selskabsskat		2.574	0
Deposita		36.000	36.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>500.269</u>	<u>458.797</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.406.180</u>	<u>1.432.961</u>
Passiver i alt		<u>1.722.638</u>	<u>1.660.047</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2021	1.573.008
Kostpris 31. marts 2022	1.573.008
Værdireguleringer 1. april 2021	51.992
Årets værdireguleringer	25.000
Værdireguleringer 31. marts 2022	76.992
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u>1.650.000</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 5,25% for Grenaa (5,5% i 2020/21) og 7,0% for Nimtofte (7,5% i 2020/21).

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 68 / + 74 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2021	Gæld 31. marts 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	477.236	434.440	28.552	322.260
Gæld til realkreditinstitutter	545.225	521.166	21.143	394.339
	<u>1.022.461</u>	<u>955.606</u>	<u>49.695</u>	<u>716.599</u>

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør kr. 521.166 pr. 31. marts 2022, er der givet pant i én af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør kr. 980.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, som pr. 31. marts 2022 udgør kr. 434.440, har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 615.000 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør kr. 1.650.000.

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: 30-08-2022 kl.: 20:48:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

Mike Nielsen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-587624218659

Tidspunkt for underskrift: 01-09-2022 kl.: 18:46:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

Sean Christensen

Som Revisor

RID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 04-09-2022 kl.: 11:36:25

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Nielsen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-718730007524

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2022 kl.: 19:53:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a3e48f5TQJm248287542

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 non-repudiable and tamper-resistant digital signature request, which serves as the signature in electronic form. Please be aware that the legal validity of signatures on Paper is the same as legal in paper.

This document is locked for manager and all esignatur digital certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore cannot be removed and the law for digital signatures with esignatur is in force. If you need to see the original document to resolve a dispute and need digital signatures, you need to have the original document signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.se.