

# NICE invest ApS

Ringkøbingvej 12, 7620 Lemvig  
CVR-nr. 40 73 05 24

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.06.24

Brian Sønderby Vejlbj  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

NICE invest ApS  
Ringkøbingvej 12  
7620 Lemvig

Hjemsted: Lemvig  
CVR-nr.: 40 73 05 24  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Louise Sønderby Vejlbj  
Brian Sønderby Vejlbj

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for NICE invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 10. juni 2024

**Direktionen**

Louise Sønderby Vejlbj

Brian Sønderby Vejlbj

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i NICE invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NICE invest ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 10. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjerre  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16640

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>649.275</b>	<b>518.271</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>649.275</b>	<b>518.271</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	401.000	200.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.050.275</b>	<b>718.271</b>
Finansielle omkostninger	-83.264	-88.259
<b>Resultat før skat</b>	<b>967.011</b>	<b>630.012</b>
Skat af årets resultat	-213.136	-138.600
<b>Årets resultat</b>	<b>753.875</b>	<b>491.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	753.875	291.412
<b>I alt</b>	<b>753.875</b>	<b>491.412</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	9.026.000	8.625.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.026.000</b>	<b>8.625.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.026.000</b>	<b>8.625.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.778</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>56.778</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.082.778</b>	<b>8.625.000</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	3.999.018	3.245.143
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.039.018</b>	<b>3.485.143</b>
	Hensættelser til udskudt skat	760.109	671.889
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>760.109</b>	<b>671.889</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.710.923	3.840.460
2	Deposita	254.475	257.742
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.965.398</b>	<b>4.098.202</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	131.437	130.033
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	38.642
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.050	160.983
	Selskabsskat	124.916	40.108
	Periodeafgrænsningsposter	23.850	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>318.253</b>	<b>369.766</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.283.651</b>	<b>4.467.968</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.082.778</b>	<b>8.625.000</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	40.000	3.245.143	200.000	3.485.143
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	753.875	0	753.875
Saldo pr. 31.12.23	40.000	3.999.018	0	4.039.018

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration samt hermed beslægtede aktiviteter.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	131.437	3.229.197	3.842.360	3.970.493
Deposita	0	0	254.475	257.742
I alt	131.437	3.229.197	4.096.835	4.228.235

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	9.026.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	401.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 722, en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 8,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Lemvig/Struer. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.899 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.026.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.416 Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.