

Nyhorn Invest ApS

Nygade 15, 9632 Møldrup

CVR-nr. 41 64 47 29

Årsrapport

3. september 2020 - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2022.

Jonas Hjort Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 3. september 2020 - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 3. september 2020 - 31. december 2021 for Nyhorn Invest 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. september 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 12. januar 2022

Direktion

Jonas Hjort Nielsen

Emil Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Nyhorn Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyhorn Invest ApS for regnskabsåret 3. september 2020 - 31. december 2021 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 revisors 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.

Viborg, den 12. januar 2022

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Bo Skårup Sørensen

statsautoriseret revisor
mne29531

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nyhorn Invest ApS Nygade 15 9632 Møldrup
	CVR-nr.: 41 64 47 29
	Regnskabsår: 3. september - 31. december 1. regnskabsår
Direktion	Jonas Hjort Nielsen Emil Kristensen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyhorn Invest 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. .

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	3/9 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	175.927
Værdiregulering af investeringsejendomme	256.090
Driftsresultat	432.017
Andre finansielle indtægter	263
Øvrige finansielle omkostninger	-58.103
Resultat før skat	374.177
1 Skat af årets resultat	-82.309
Årets resultat	291.868
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	291.868
Disponeret i alt	291.868

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2021</u>
Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	<u>1.379.015</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.379.015</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.379.015</u>
Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>1.033</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.033</u>
	Aktiver i alt	<u>1.380.048</u>

Balance

Passiver	
Note	31/12 2021
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	291.868
Egenkapital i alt	331.868
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	52.917
Hensatte forpligtelser i alt	52.917
Gældsforpligtelser	
Ansvarlig lånekapital	210.000
Gæld til realkreditinstitutter	673.741
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	883.741
3 Kortfristet del af langfristet gæld	36.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000
Selskabsskat	4.392
Anden gæld	65.723
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	111.522
Gældsforpligtelser i alt	995.263
Passiver i alt	1.380.048
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 3. september 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	291.868	291.868
	40.000	291.868	331.868

Noter

	3/9 2020 - 31/12 2021
1. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	29.392
Årets regulering af udskudt skat	52.917
	<u>82.309</u>
	<u>31/12 2021</u>
2. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	1.122.925
Kostpris 31. december 2021	<u>1.122.925</u>
Årets regulering til dagsværdi	256.090
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>256.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.379.015</u>

Investeringsejendomme består pr. 31. december 2021 af en enkelt ejendom med blandet bolig- og kontor. Ejendommen er beliggende i mindre by udenfor Viborg.

Jf. anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved den afkastbaserede model værdiansættes ejendommene på baggrund af investeringsejendommenes normalindtjening samt et for hver ejendom individuelt afkastkrav.

Normalindtjeningen beregnes som ejendommens lejeindtægter med fradrag af forventede omkostninger til drift, vedligehold og administration. Afkastkravet fastsættes individuelt ud fra det generelle renteniveau samt et risikotillæg på baggrund af ejendommens beliggenhed, istandsættelsesgrad, lokale forhold på lejemarkedet m.v.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor udgør 9,00% pr. 31. december 2021. En ændring på 0,50%-point på faktoren ville påvirke investeringsejendommens værdi med 84 t.kr. pr. 31. december 2021.

Følgende forudsætninger er anvendt til beregningen af dagsværdien:

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

- Alle lejemål er udlejet på statusdagen, men der indregnes en risiko for tomgang på 10% i kommende regnskabsår.
- Omkostninger til vedligeholdelse estimeres til 35 kr. pr. m2 boligareal samt 10 kr. pr. m2 kontorareal.
- Omkostninger til ejendomsadministration estimeres til 2.500 kr. pr. lejemål.

Investeringsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.941 kr. pr. m2.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	210.000	0	210.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	710.148	36.407	673.741	540.140
	920.148	36.407	883.741	540.140

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 710 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.379 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve nom. 175 t.kr. med pant i ovenstående investeringsejendomme. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2021.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jonas Hjort Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-657561754099

IP: 5.179.xxx.xxx

2022-01-12 08:00:12 UTC

NEM ID 

Emil Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-873223566718

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-01-12 08:03:46 UTC

NEM ID 

Bo Skårup Sørensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:1250687192557

IP: 89.249.xxx.xxx

2022-01-12 08:07:19 UTC

NEM ID 

Jonas Hjort Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-657561754099

IP: 5.179.xxx.xxx

2022-01-12 08:08:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GGI7F-432Q6-U00V3-P050G-QQ118-GUCZN

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. 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>. 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/validate>