

# Nyhorn Invest ApS

Nygade 15, 9632 Møldrup

CVR-nr. 41 64 47 29

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2024.

---

Jonas Hjort Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 19. januar 2024

### 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 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 19. januar 2024

### **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: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

### Direktion

Jonas Hjort Nielsen  
Emil Kristensen

### Revisor

Ullits & Winther  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 118.399 kr. mod 101.956 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 552.223 kr.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 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”.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### 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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>232.856</b>	<b>216.200</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.829	1.884
<b>Driftsresultat</b>	<b>257.685</b>	<b>218.084</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-105.549	-87.335
<b>Resultat før skat</b>	<b>152.136</b>	<b>130.749</b>
1 Skat af årets resultat	-33.737	-28.793
<b>Årets resultat</b>	<b>118.399</b>	<b>101.956</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	118.399	101.956
<b>Disponeret i alt</b>	<b>118.399</b>	<b>101.956</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>2.732.614</u>	<u>2.707.785</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.732.614</u>	<u>2.707.785</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.732.614</u></b>	<b><u>2.707.785</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>7.408</u>	<u>8.963</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.408</u>	<u>8.963</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.408</u></b>	<b><u>8.963</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.740.022</u></b>	<b><u>2.716.748</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	512.223	393.824
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>552.223</b>	<b>433.824</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	58.511	51.944
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>58.511</b>	<b>51.944</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	210.000	210.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.555.986	1.610.563
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.765.986	1.820.563
3 Kortfristet del af langfristet gæld	56.013	55.016
Gæld til pengeinstitutter	43.555	44.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	13.170	29.766
Anden gæld	245.564	275.721
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	363.302	410.417
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.129.288</b>	<b>2.230.980</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.740.022</b>	<b>2.716.748</b>

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	291.868	331.868
Årets overførte overskud eller underskud	0	101.956	101.956
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	393.824	433.824
Årets overførte overskud eller underskud	0	118.399	118.399
	<b>40.000</b>	<b>512.223</b>	<b>552.223</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	27.170	29.766
Årets regulering af udskudt skat	<u>6.567</u>	<u>-973</u>
	<b><u>33.737</u></b>	<b><u>28.793</u></b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.449.811	1.122.925
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.326.886</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>2.449.811</u></b>	<b><u>2.449.811</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	257.974	256.090
Årets regulering til dagsværdi	<u>24.829</u>	<u>1.884</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>282.803</u></b>	<b><u>257.974</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>2.732.614</u></b>	<b><u>2.707.785</u></b>

Investeringsejendomme består pr. 31. december 2023 af to ejendomme med blandet bolig- og kontor. Ejendommene 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 investeringsejendommens 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 2023. En ændring på 0,50%-point på faktoren ville påvirke investeringsejendommens værdi med 145 t.kr. pr. 31. december 2023.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følgende forudsætninger er anvendt til beregningen af dagsværdien:

- Alle lejemål er udlejet på statusdagen, men der indregnes en risiko for tomgang på 5% 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 3.558 kr. pr. m2.

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	210.000	0	210.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.611.999	56.013	1.555.986	1.351.567
	<u>1.821.999</u>	<u>56.013</u>	<u>1.765.986</u>	<u>1.351.567</u>

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	2.732.614
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	24.829

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.612 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 2.733 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve nom. 175 t.kr. med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 1.364 t.kr. Bankgælden udgør 44 t.kr. pr. 31. december 2023.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

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.

## Jonas Hjort Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Hjort Nielsen

Direktør

ID: 6cfc39ef-cd23-4ee8-bbe4-aeffdb259da

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 07:49:47

Underskrevet med MitID



## Emil Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emil Kristensen

Direktør

ID: 931b18de-f02e-422f-a11d-96b54a8124e8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 08:45:39

Underskrevet med MitID



## Bo Skårup Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Skårup Sørensen

Revisor

ID: 9409770e-2f73-4319-9de9-0202ce24114d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 09:09:59

Underskrevet med MitID



## Jonas Hjort Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Hjort Nielsen

Dirigent

ID: 6cfc39ef-cd23-4ee8-bbe4-aeffdb259da

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2024 kl.: 09:15:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: bb3551Jymgq251499345

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).