

Nyhorn Invest ApS

Nygade 15, 9632 Møldrup

CVR-nr. 41 64 47 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2023.

Jonas Hjort Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 10. januar 2023

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 2022 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 10. januar 2023

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 2. 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 2022, udviser et resultat på 101.956 kr. mod 291.868 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 433.824 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 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. 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 ejendomme”.

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.

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 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

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	3/9 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	216.200	175.927
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.884	256.090
Driftsresultat	218.084	432.017
Andre finansielle indtægter	0	263
Øvrige finansielle omkostninger	-87.335	-58.103
Resultat før skat	130.749	374.177
1 Skat af årets resultat	-28.793	-82.309
Årets resultat	101.956	291.868
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	101.956	291.868
Disponeret i alt	101.956	291.868

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.707.785	1.379.015
Materielle anlægsaktiver i alt	2.707.785	1.379.015
Anlægsaktiver i alt	2.707.785	1.379.015
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	8.963	0
Tilgodehavender i alt	8.963	0
Likvide beholdninger	0	1.033
Omsætningsaktiver i alt	8.963	1.033
Aktiver i alt	2.716.748	1.380.048

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	393.824	291.868
Egenkapital i alt	433.824	331.868
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	51.944	52.917
Hensatte forpligtelser i alt	51.944	52.917
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	210.000	210.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.610.563	673.741
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.820.563	883.741
3 Kortfristet del af langfristet gæld	55.016	36.407
Gæld til pengeinstitutter	44.914	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	29.766	4.392
Anden gæld	275.721	65.723
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	410.417	111.522
Gældsforpligtelser i alt	2.230.980	995.263
Passiver i alt	2.716.748	1.380.048
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 3. september 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	291.868	291.868
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	291.868	331.868
Årets overførte overskud eller underskud	0	101.956	101.956
	40.000	393.824	433.824

Noter

	1/1 2022 - 31/12 2022	3/9 2020 - 31/12 2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	29.766	29.392
Årets regulering af udskudt skat	-973	52.917
	28.793	82.309
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	1.122.925	0
Tilgang i årets løb	1.326.886	1.122.925
Kostpris 31. december 2022	2.449.811	1.122.925
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	256.090	0
Årets regulering til dagsværdi	1.884	256.090
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	257.974	256.090
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.707.785	1.379.015

Investeringsejendomme består pr. 31. december 2022 af to enkelte ejendomme med blandet bolig- og kontor. Ejendommene er beliggende i en 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 9,02% pr. 31. december 2022. En ændring på 0,50%-point på faktoren ville påvirke investeringsejendommens værdi med 145 t.kr. pr. 31. december 2022.

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 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 3.526 kr. pr. m2.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2022</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>31/12 2022</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	210.000	0	210.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.665.579	55.016	1.610.563	1.411.904
	<u>1.875.579</u>	<u>55.016</u>	<u>1.820.563</u>	<u>1.411.904</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.666 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 2.708 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 2022 på 1.396 t.kr. Bankgælden udgør 45 t.kr. pr. 31. december 2022.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

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: 10-01-2023 kl.: 14:16:07

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: 10-01-2023 kl.: 18:50:55

Underskrevet med MitID



Bo Skårup Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Bo Skårup Sørensen

Revisor

ID: 1250687192557

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-01-2023 kl.: 09:08:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 11-01-2023 kl.: 09:10:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 32e4bfKgMTx249104971

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.