

# Ejendomsselskabet NIMO ApS

Dalen 2, 8765 Klovborg

CVR-nr. 42 25 46 49

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024.

---

Nicolai Brommann Carøe  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 4                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>        |                    |
| Resultatopgørelse                                       | 6                  |
| Balance   | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11                 |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet NIMO 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kløvborg, den 25. april 2024

### Direktion

Morten Lyhne Wihrs  
Direktør

### Bestyrelse

Nicolai Brommann Carøe  
Bestyrelsesformand

Morten Lyhne Wihrs  
Bestyrelsesmedlem

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

## **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet NIMO ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet NIMO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 25. april 2024

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Martin Brinch Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
mne35449

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet NIMO ApS<br>Dalen 2<br>8765 Klovborg<br><br>CVR-nr.: 42 25 46 49<br>Stiftet: 25. marts 2021<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>      | Nicolai Brommann Carøe, Bestyrelsesformand<br>Morten Lyhne Wihrs, Bestyrelsesmedlem  |
| <b>Direktion</b>       | Morten Lyhne Wihrs, Direktør   |
| <b>Revision</b>        | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Stagehøjvej 22<br>8600 Silkeborg  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Vestjysk Bank, Løvenørngade 13, 8700 Horsens   |
| <b>Modervirksomhed</b> | NIMO Holding ApS   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at besidde, investere og udleje fast ejendom samt efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 711 t.kr. mod 587 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -519 t.kr. mod 139 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2023</u>     | <u>2022</u>    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>711.440</b>  | <b>587.229</b> |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | -834.292        | -149.290       |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>-122.852</b> | <b>437.939</b> |
| Andre finansielle indtægter             | -1.384          | 1.311          |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger       | -347.127        | -262.066       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-471.363</b> | <b>177.184</b> |
| Skat af årets resultat                  | -47.304         | -38.673        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-518.667</b> | <b>138.511</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                 |                |
| Overføres til overført resultat         | 0               | 138.511        |
| Disponeret fra overført resultat        | -518.667        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-518.667</b> | <b>138.511</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 |                         |                         |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note                           | 2023                    | 2022                    |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| Grunde og bygninger            | 7.963.976               | 8.798.268               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.963.976</u>        | <u>8.798.268</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>7.963.976</u></b> | <b><u>8.798.268</u></b> |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>   |                         |                         |
| Udskudte skatteaktiver         | 48.478                  | 39.990                  |
| Andre tilgodehavender          | 15.500                  | 30.058                  |
| Periodeafgrænsningsposter      | 5.667                   | 9.131                   |
| Tilgodehavender i alt          | <u>69.645</u>           | <u>79.179</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>69.645</u></b>    | <b><u>79.179</u></b>    |
| <br><b>Aktiver i alt</b>       | <b><u>8.033.621</u></b> | <b><u>8.877.447</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                  | 2023             | 2022             |
| <b>Egenkapital</b>                    |                  |                  |
| Virksomhedskapital                    | 40.000           | 40.000           |
| Overkurs ved emission                 | 0                | 960.000          |
| Overført resultat                     | 662.361          | 221.028          |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>702.361</b>   | <b>1.221.028</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
| Deposita                              | 240.000          | 240.000          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 240.000          | 240.000          |
| <br>                                  |                  |                  |
| Gæld til pengeinstitutter             | 3.895.306        | 4.343.871        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 6.500            | 5.150            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 913.028          | 807.479          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.037.744        | 2.070.514        |
| Selskabsskat                          | 55.792           | 64.680           |
| Anden gæld                            | 182.890          | 124.725          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 7.091.260        | 7.416.419        |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>7.331.260</b> | <b>7.656.419</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>8.033.621</b> | <b>8.877.447</b> |

- 1 Særlige poster
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overkurs ved emission</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 960.000                      | 221.028                  | 1.221.028      |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 0                            | -518.667                 | -518.667       |
| Overført til overført resultat           | 0                         | -960.000                     | 960.000                  | 0              |
|  | <u>40.000</u>             | <u>0</u>                     | <u>662.361</u>           | <u>702.361</u> |

## Noter

---

### 1. Særlige poster

I forbindelse med vurdering af selskabets grunde og bygninger, er der foretaget nedskrivninger på to af selskabets ejendomme. Nedskrivningen udgør samlet 469 t.kr. og er præsenteret under afskrivninger i resultatopgørelsen.

|  | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                |             |             |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>    | <u>1</u>    |

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 32.717                | 31.471                |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>314.410</u>        | <u>230.595</u>        |
|  | <u><b>347.127</b></u> | <u><b>262.066</b></u> |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.183 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 3.895 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 7.960 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NIMO Holding ApS, CVR-nr. 36091037, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

For oplysning om den samlede skyldige skat i sambeskatningen, henvises der til årsrapporten for administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NIMO 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 25 år    | 50 %      |

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet NIMO ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.