

## **Ejendomsselskabet Nim ApS**

**Stabelhjørnevej 24  
8721 Daugård**

**CVR-nr. 42 87 73 28**

**Årsrapport for perioden  
1. december 2021 til 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 18/10 2022

---

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. december 2021 - 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Nim ApS

Stabelhjørnevej 24

8721 Daugård

CVR-nr.: 42 87 73 28

Regnskabsperiode: 1. december 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 1. december 2021

Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Jens Christian Skifter

### Revision

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Nim ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 18. oktober 2022

## Direktion

Jens Christian Skifter

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nim ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nim ApS for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 18. oktober 2022

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12478

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse, udlejning, køb og salg af ejendomme, projekter og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 11.108, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 28.892.

Selskabet er i regnskabsåret påbegyndt projekteringen af 22 udlejningsboliger, og er påbegyndt opførslen i september måneder 2022. Ledelsen forventer, at boligerne er klar til udlejning ultimo juni 2023.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nim ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabet har i regnskabsåret købt grunden beliggende Møllegade 16 og 18, Nim og er i september måned 2022 påbegyndt opførelse af 22 etplans boliger. Projektet forventes klar til udlejning ultimo juni 2023.

Indregningen af investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 måles til dagsværdi, svarende til anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og renteomkostninger i opførelsesperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. december 2021 - 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		(7.520)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(7.520)</b>
Andre driftsomkostninger		(4.420)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(11.940)</b>
Finansielle omkostninger	1	(1.055)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(12.995)</b>
Skat af årets resultat	2	1.887
<b>Årets resultat</b>		<b>(11.108)</b>
Overført resultat		(11.108)
		<b>(11.108)</b>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>3.873.710</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.873.710</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.873.710</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>8.243</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.243</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>58.487</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>66.730</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.940.440</b></u>

**Balance pr. 30. juni 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		(11.108)
<b>Egenkapital</b>	4	<u>28.892</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	6.356
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>6.356</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.772.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>3.772.692</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>132.500</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.905.192</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.940.440</u>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. december 2021	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	(11.108)	(11.108)
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>(11.108)</b>	<b>28.892</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	1.055
	<u>1.055</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	(8.243)
Årets udskudte skat	6.356
	<u>(1.887)</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. december 2021	0
Tilgang i årets løb	3.873.710
Kostpris 30. juni 2022	<u>3.873.710</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>3.873.710</u></b>
Renter indregnet i kostprisen	<u>23.770</u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet har i regnskabsåret købt grunden beliggende Møllegade 16 og 18, Nim og er i september måned 2022 påbegyndt opførelse af 22 etplans boliger. Projektet forventes klar til udlejning ultimo juni 2023.

Indregningen af investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 måles til dagsværdi, svarende til anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og rentekomkostninger i opførelsesperioden.



## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

	<u>2021/22</u>
	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	6.356
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022</b>	<u>6.356</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>	
Materielle anlægsaktiver	6.356
	<u>6.356</u>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. december	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
	<u>2021</u>	<u>30. juni 2022</u>	<u>2023</u>	<u>2028</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.772.692	0	0
	<u>0</u>	<u>3.772.692</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GS Holding 2018 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2022.