

NN Invest Bording ApS
Ringkøbingvej 37
7441 Bording

CVR-nr.: 39255790

ÅRSRAPPORT

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 25. februar 2026

Kim Nyrup Nielsen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for NN Invest Bording ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 25. februar 2026

Direktion

Bruno Nyrup Nielsen
Direktør

Kim Nyrup Nielsen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i NN Invest Bording ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NN Invest Bording ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 revisorerets 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.

Silkeborg, den 25. februar 2026

Blicher Revision & Rådgivning, Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
CVR nr.: 78337818

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: NN Invest Bording ApS
Ringkøbingvej 37
7441 Bording

CVR-nr.: 39255790

Stiftet: 18. januar 2018

Kommune: Ikast-Brande

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Bruno Nyrup Nielsen
Kim Nyrup Nielsen

Revisor: Blicher Revision & Rådgivning,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg
Jan Hjorth, statsaut. revisor
Anders Just, revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ændringer i markedsrenten, investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt, vil tilsvarende betyde ændringer i ejendommens værdi.

Såfremt afkastkravet sænkes eller forhøjes med 0,5 % vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen henholdsvis stige med tkr. 146 eller falde med tkr. 126.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Bruttofortjeneste	117.570	140
Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering	117.570	140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	30.000	79
Resultat før finansielle poster	147.570	219
Andre finansielle indtægter.....	7.559	2
Andre finansielle omkostninger.....	-38.140	-40
Resultat før skat	116.989	181
2 Skat af årets resultat.....	-26.404	-40
Årets resultat	90.585	141
Overført resultat.....	90.585	141
Forslag til resultatdisponering	90.585	141

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
3 Investeringsejendomme.....	<u>1.965.000</u>	<u>1.936</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>1.965.000</u>	<u>1.936</u>
Anlægsaktiver	<u>1.965.000</u>	<u>1.936</u>
Selskabsskat.....	596	0
Andre tilgodehavender.....	<u>172.292</u>	<u>44</u>
Tilgodehavender	<u>172.888</u>	<u>44</u>
Likvide beholdninger	<u>8.567</u>	<u>126</u>
Omsætningsaktiver	<u>181.455</u>	<u>170</u>
Aktiver	<u>2.146.455</u>	<u>2.106</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	904.917	815
Egenkapital.....	954.917	865
Hensættelser til udskudt skat.....	77.000	70
Hensatte forpligtigelser	77.000	70
Prioritetsgæld.....	940.538	975
Deposita.....	45.600	46
4 Langfristede gældsforpligtigelser.....	986.138	1.021
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	35.000	35
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	6
Selskabsskat.....	0	3
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	2.322	20
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	91.078	86
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	128.400	150
Passiver.....	2.146.455	2.106
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital primo.....	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Virksomhedskapital ultimo.....	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Overført overskud eller tab, primo.....	814.332	674
Årets resultat.....	<u>90.585</u>	<u>141</u>
Overført overskud eller tab, ultimo.....	<u>904.917</u>	<u>815</u>
Egenkapital.....	<u>954.917</u>	<u>865</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel.....	19.404	23
Reg. af udskudt skat.....	<u>7.000</u>	<u>17</u>
Skat af årets resultat.....	<u>26.404</u>	<u>40</u>

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK 1000
3 Investeringsejendomme		
Ejendomme.....	1.615.364	1.525
Handelsomkostninger.....	0	70
Tilgang ejendomme.....	0	21
Kostpris, ultimo.....	1.615.364	1.616
Dagsværdi regulering af investeringsejendomme primo.....	319.636	241
Dagsværdi regulering af investeringsejendomme.....	30.000	79
Opskrivninger, ultimo.....	349.636	320
Investeringsejendomme.....	1.965.000	1.936

Ejendommen består af en udlejningsejendom i Karup, som blev anskaffet i 2018.
Ejendommen består af 3 boliglejemål.

Ejendommens dagsværdi beregnes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 142, hvilket bygger på en årlig leje på tkr. 180 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 38, samt en udlejningsprocent på 95 %.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
Erhvervsejendomme	6,75	2.111.000	146.000
Erhvervsejendomme	7,25	1.965.000	0
Erhvervsejendomme	7,75	1.839.000	-126.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	1.010.346	975.538	35.000	797.157
Deposita.....	<u>45.600</u>	<u>45.600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser..	<u>1.055.946</u>	<u>1.021.138</u>	<u>35.000</u>	<u>797.157</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør tkr. 976 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 1.965. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på tkr. 300.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for NN Invest Bording ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 investeringsejendomme".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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 kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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