

Nielsen Ejendomsinvest ApS

c/o Martin Clifford, Engbakkevej 1, st., 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 38 29 27 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026.

Michael Hertz
dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nielsen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. april 2026

Direktion

Martin Lund Clifford
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Nielsen Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 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 revisorers 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.

København, den 27. april 2026

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor
mne34372



Selskabsoplysninger

Selskabet	Nielsen Ejendomsinvest ApS c/o Martin Clifford Engbakkevej 1, st. 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 38 29 27 22
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Martin Lund Clifford, direktør
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Kapitalinteresse	NOLO Collective ApS, Rudersdal



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udøve virksomhed med investering i ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Selskabet har pr. 1. januar 2025 deltaget som fortsættende selskab i en fusion med Lund Clifford Holding ApS med CVR-nr. 44655179. I forbindelse med fusionen har selskabet overtaget alle aktiver, passiver og forpligtelser der var tilstede i det ophørende selskab. Sammenligningstillene er ikke tilpasset i den forbindelse.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 26.631 kr. mod 12.070 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	233.989	-45
2 Personaleomkostninger	-197.990	0
Resultat før finansielle poster	35.999	-45
Andre finansielle indtægter	318	36.165
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.370	-23.412
Resultat før skat	34.947	12.708
Skat af årets resultat	-8.316	-638
Årets resultat	26.631	12.070
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	0	12.070
Disponeret fra overført resultat	-273.369	0
Disponeret i alt	26.631	12.070



Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	300.300	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	300.300	0
Anlægsaktiver i alt	300.300	0
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	6.956
Andre tilgodehavender	25.653	0
Tilgodehavender i alt	25.653	6.956
Likvide beholdninger	127.715	427.717
Omsætningsaktiver i alt	153.368	434.673
Aktiver i alt	453.668	434.673



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	90.000	50.000
Overført resultat	<u>213.329</u>	<u>384.673</u>
Egenkapital i alt	<u>303.329</u>	<u>434.673</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.296	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	38.051	0
Selskabsskat	38.478	0
Anden gæld	<u>20.514</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>150.339</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>150.339</u>	<u>0</u>
 Passiver i alt	 <u>453.668</u>	 <u>434.673</u>

1 Usædvanlige forhold i årsrapporten

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	372.603	422.603
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.070	12.070
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	384.673	434.673
Regulering som følge af fusion med Lund Clifford Holding ApS	40.000	102.025	142.025
Reguleret egenkapital 1. januar 2025	90.000	486.698	576.698
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	300.000	300.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-273.369	-273.369
	90.000	213.329	303.329



1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har pr. 1. januar 2025 deltaget som fortsættende selskab i en fusion med Lund Clifford Holding ApS med CVR-nr. 44655179. I forbindelse med fusionen har selskabet overtaget alle aktiver, passiver og forpligtelser der var tilstede i det ophørende selskab. Sammenligningstallene er ikke tilpasset i den forbindelse.

	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	196.505	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.485</u>	<u>0</u>
	<u>197.990</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.370</u>	<u>23.412</u>
	<u>1.370</u>	<u>23.412</u>
4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Kontraktlige forpligtelser i alt		<u>0</u>
Eventualforpligtelser i alt		<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt		<u>0</u>

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garanti eller andre forpligtelser, udover hvad i øvrigt fremgår af regnskab og noter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen Ejendomsinvest 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Indarbejdelsen af den overtagne virksomhed behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i balancen til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den overtagne virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til overtagelsen, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokere til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt, indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration o.lign.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, 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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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 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

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