

NIELSEN OG HJORT INVEST ApS

Syrenvej 1, 6600 Vejen

Årsrapport for

1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 30 23 77 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2022.

Thomas Hjort Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Anvendt regnskabspraksis |
| 9 | Resultatopgørelse |
| 10 | Balance |
| 12 | Noter |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for NIELSEN OG HJORT 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 14. december 2022

Direktion

Thomas Hjort Pedersen

Uffe Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NIELSEN OG HJORT INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NIELSEN OG HJORT INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Vejen, den 14. december 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Henrik Esmann
statsautoriseret revisor
mne27728

Selskabsoplysninger

Selskabet

NIELSEN OG HJORT INVEST ApS

Syrenvej 1

6600 Vejen

CVR-nr.: 30 23 77 57

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Thomas Hjort Pedersen, Mannehøj 223, 6600 Vejen

Uffe Nielsen, Solvænget 12, 6580 Vamdrup

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torvegade 16

6600 Vejen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er køb og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.521 t.kr. mod 1.377 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.328 t.kr. mod 724 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2020/21 forventede en bruttofortjeneste for 2021/22 i niveauet t.kr. og et ordinært resultat efter skat på t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af...

Selskabets likvider er i 2021/22 faldet med 144 t.kr., nemlig fra 144 t.kr. til t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NIELSEN OG HJORT 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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 ejendommenes 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 danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Grunde der ikke er bebygget står til anskaffelsessum.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.521.475	1.377.202
Værdiregulering af investeringsejendomme	445.704	-225.328
Driftsresultat	1.967.179	1.151.874
1 Øvrige finansielle omkostninger	-262.422	-223.651
Resultat før skat	1.704.757	928.223
2 Skat af årets resultat	-376.735	-204.696
Årets resultat	1.328.022	723.527
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.328.022	723.527
Disponeret i alt	1.328.022	723.527

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsjendomme	23.409.538	22.347.537
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.409.538	22.347.537
	Anlægsaktiver i alt	23.409.538	22.347.537
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	174.000	92.344
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	31.077	25.952
	Andre tilgodehavender	0	94.079
	Periodeafgrænsningsposter	48.435	47.771
	Tilgodehavender i alt	253.512	260.146
	Likvide beholdninger	0	144.187
	Omsætningsaktiver i alt	253.512	404.333
	Aktiver i alt	23.663.050	22.751.870

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	7.643.514	6.315.492
	Egenkapital i alt	7.768.514	6.440.492
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	820.563	680.812
	Hensatte forpligtelser i alt	820.563	680.812
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.022.704	10.767.094
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	2.105.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.022.704	12.872.094
7	Kortfristet del af langfristet gæld	680.941	1.127.150
	Gæld til pengeinstitutter	542.915	724.900
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.150	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	140.600
	Selskabsskat	331.088	335.434
	Anden gæld	460.175	430.388
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.051.269	2.758.472
	Gældsforpligtelser i alt	15.073.973	15.630.566
	Passiver i alt	23.663.050	22.751.870
9	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2021/22	2020/21
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	262.422	223.651
	262.422	223.651
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	236.984	214.104
Årets regulering af udskudt skat	139.751	-9.408
	376.735	204.696
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.206.860	19.655.923
Tilgang i årets løb	616.297	1.550.937
Kostpris ultimo	21.823.157	21.206.860
Regulering til dagsværdi primo	1.140.677	1.366.005
Årets regulering til dagsværdi	445.704	-225.328
Regulering til dagsværdi ultimo	1.586.381	1.140.677
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.409.538	22.347.537

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,33
Højeste afkastprocent	8,01
Laveste afkastprocent	6,92

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.

Noter

	30/6 2022	30/6 2021		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	6.315.492	5.591.965		
Årets overførte overskud eller underskud	1.328.022	723.527		
	7.643.514	6.315.492		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	680.812	690.220		
Udskudt skat af årets resultat	139.751	-9.408		
	820.563	680.812		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	853.135	718.050		
Omsætningsaktiver	-32.572	-37.238		
	820.563	680.812		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.703.645	680.941	12.022.704	9.399.216
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
	13.703.645	680.941	13.022.704	10.399.216

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 12.704 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 23.409 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve mm. på i alt 2.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld mv.. Ejerpantebreve mm. giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>23.409.537</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>445.704</u>

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen

Thomas Hjort Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Thomas Hjort Pedersen

Direktør

ID: 9208-2002-2-027568438305

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 14:24:11

Underskrevet med NemID

NEM ID

Uffe Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Nielsen

Direktør

ID: 5b074c9e-d3f9-417e-a892-70cf77a29c4d

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 15:56:58

Underskrevet med MitID



Henrik Esmann

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Esmann

Revisor

RID: 1255074332213

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-12-2022 kl.: 10:52:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Hjort Pedersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Thomas Hjort Pedersen

Dirigent

ID: 9208-2002-2-027568438305

Tidspunkt for underskrift: 15-12-2022 kl.: 11:05:51

Underskrevet med NemID

NEM ID