

NIELSEN OG HJORT INVEST ApS

Syrenvej 1, 6600 Vejen

Årsrapport for

1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 30 23 77 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023.

Thomas Hjort Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 15. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 15. december 2023

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 1.238 t.kr. mod 1.521 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 951 t.kr. mod 1.328 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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, 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Grunde der ikke er bebygget står til anskaffelsessum.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 aconto-skatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.238.368	1.521.475
Værdiregulering af investeringsejendomme	293.694	445.704
Andre driftsomkostninger	<u>-24.057</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	1.508.005	1.967.179
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-297.095</u>	<u>-262.422</u>
Resultat før skat	1.210.910	1.704.757
2 Skat af årets resultat	<u>-260.013</u>	<u>-376.735</u>
Årets resultat	950.897	1.328.022
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>950.897</u>	<u>1.328.022</u>
Disponeret i alt	950.897	1.328.022

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsjendomme	22.876.537	23.409.538
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.876.537	23.409.538
	Anlægsaktiver i alt	22.876.537	23.409.538
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	180.000	174.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	36.577	31.077
	Periodeafgrænsningsposter	53.463	48.435
	Tilgodehavender i alt	270.040	253.512
	Likvide beholdninger	450.567	0
	Omsætningsaktiver i alt	720.607	253.512
	Aktiver i alt	23.597.144	23.663.050

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	8.594.412	7.643.514
	Egenkapital i alt	8.719.412	7.768.514
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	794.664	820.563
	Hensatte forpligtelser i alt	794.664	820.563
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.485.189	12.022.704
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	1.000.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.485.189	13.022.704
7	Kortfristet del af langfristet gæld	571.765	680.941
	Gæld til pengeinstitutter	0	542.915
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.455	11.150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.000	25.000
	Selskabsskat	381.896	331.088
	Anden gæld	427.763	460.175
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.597.879	2.051.269
	Gældsforpligtelser i alt	14.083.068	15.073.973
	Passiver i alt	23.597.144	23.663.050
9	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2022/23	2021/22
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	297.095	262.422
	297.095	262.422
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	285.912	236.984
Årets regulering af udskudt skat	-25.899	139.751
	260.013	376.735
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.823.156	21.206.860
Tilgang i årets løb	169.738	616.297
Afgang i årets løb	-996.432	0
Kostpris ultimo	20.996.462	21.823.157
Regulering til dagsværdi primo	1.586.381	1.140.677
Årets regulering til dagsværdi	293.694	445.704
Regulering til dagsværdi ultimo	1.880.075	1.586.381
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.876.537	23.409.538

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i forespørgsler hos banken og ejendomsmæglere, markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2023	30/6 2022
Afkastkrav, bolig	6,00%	6,67%
Afkastkrav, erhverv	7,92%	8,01%
Tomgangsprocent, bolig	2,00%	2,00%
Tomgangsprocent, erhverv	2,00%	2,00%
Ejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi pr. kvm på kr.	8.633	8.087

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Grunde der ikke er bebygget står til anskaffelsessum.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.876 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 1.495 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.743 t.kr.

Noter

	30/6 2023	30/6 2022		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	7.643.515	6.315.492		
Årets overførte overskud eller underskud	950.897	1.328.022		
	8.594.412	7.643.514		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	-25.899	680.812		
Udskudt skat af årets resultat	820.563	139.751		
	794.664	820.563		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	825.143	853.135		
Omsætningsaktiver	-30.479	-32.572		
	794.664	820.563		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.056.954	571.765	11.485.189	9.225.592
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000
	13.056.954	571.765	12.485.189	10.225.592

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv., 12.056 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 22.877 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>22.876.537</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>293.694</u>

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen

Thomas Hjort Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Hjort Pedersen

Direktør

ID: 4b82bb61-af39-449f-8ef8-eca4bc34629b

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2023 kl.: 10:45:53

Underskrevet med MitID



Uffe Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Nielsen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2023 kl.: 10:57:51

Underskrevet med MitID



Henrik Esmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Esmann

Revisor

ID: 39325222-6f4b-400c-ada3-265080cd6b89

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2023 kl.: 11:06:57

Underskrevet med MitID



Thomas Hjort Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Hjort Pedersen

Dirigent

ID: 4b82bb61-af39-449f-8ef8-eca4bc34629b

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2023 kl.: 12:14:33

Underskrevet med MitID

