

**NIELSEN OG HJORT INVEST ApS**

**Syrenvej 1, 6600 Vejen**

---

**Årsrapport for**

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

---

**CVR-nr. 30 23 77 57**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2024.

---

**Thomas Hjort Pedersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 20. december 2024

### 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 2023 - 30. juni 2024 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 revisors 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 20. december 2024

### **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 1.247 t.kr. mod 1.238 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -549 t.kr. mod 951 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### 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 tilbageførslers 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.

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 finansiel 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 ejendommens 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 budgetterede 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 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 diskonterings-sats 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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

### 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.246.843</b>	<b>1.238.368</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.372.312	293.694
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-24.057</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-125.469</b>	<b>1.508.005</b>
Andre finansielle indtægter	1.297	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-577.854</u>	<u>-297.095</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-702.026</b>	<b>1.210.910</b>
2 Skat af årets resultat	<u>152.853</u>	<u>-260.013</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-549.173</u></b>	<b><u>950.897</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	950.897
Disponeret fra overført resultat	<u>-549.173</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-549.173</u></b>	<b><u>950.897</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	22.412.170	22.876.537
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.412.170</u>	<u>22.876.537</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.412.170</u></b>	<b><u>22.876.537</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.000	180.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	44.202	36.577
	Periodeafgrænsningsposter	54.421	53.463
	Tilgodehavender i alt	<u>118.623</u>	<u>270.040</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.491.616</u>	<u>450.567</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.610.239</u></b>	<b><u>720.607</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.022.409</u></b>	<b><u>23.597.144</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	8.045.238	8.594.412
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.170.238</b>	<b>8.719.412</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	529.193	794.664
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>529.193</b>	<b>794.664</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.168.598	11.485.189
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	1.000.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.168.598	12.485.189
7	Kortfristet del af langfristet gæld	446.661	571.765
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.700	11.455
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	205.000
	Selskabsskat	245.530	381.896
	Anden gæld	420.489	427.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.154.380	1.597.879
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.322.978</b>	<b>14.083.068</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.022.409</b>	<b>23.597.144</b>
9	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	577.854	297.095
	<u>577.854</u>	<u>297.095</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	112.618	285.912
Årets regulering af udskudt skat	-265.471	-25.899
	<u>-152.853</u>	<u>260.013</u>
	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.996.462	21.823.156
Tilgang i årets løb	907.945	169.738
Afgang i årets løb	0	-996.432
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>21.904.407</u>	<u>20.996.462</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.880.075	1.586.381
Årets regulering til dagsværdi	-1.372.312	293.694
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>507.763</u>	<u>1.880.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>22.412.170</u>	<u>22.876.537</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 bolig-/og butiksejendomme på i alt 2.431 m<sup>2</sup> og 3 grunde beliggende i Vejen.

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.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2024	30/6 2023
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,98	6,00
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,92	7,92
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	2,00	2,00
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	2,00	2,00
Ejendommene er fastsat til en gennemsnitlig værdi pr. kvm påkr.	8.234	8.633

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Grunde der ikke er bebygget står til anskaffelsessum.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.412.170 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 1.439 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.685 t.kr.

## Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	8.594.411	7.643.515		
Årets overførte overskud eller underskud	-549.173	950.897		
	<u>8.045.238</u>	<u>8.594.412</u>		
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat primo	794.664	794.664		
Udskudt skat af årets resultat	-265.471	0		
	<u>529.193</u>	<u>794.664</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	551.496	825.143		
Omsætningsaktiver	-22.303	-30.479		
	<u>529.193</u>	<u>794.664</u>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>30/6 2024</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>fristet gæld</u>	<u>30/6 2024</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	13.615.259	446.661	13.168.598	11.193.638
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	0	1.000.000	0
	<u>14.615.259</u>	<u>446.661</u>	<u>14.168.598</u>	<u>11.193.638</u>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.6615 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 22.412 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>22.412.170</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.372.312</u>

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen