



**NIMA Estate ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C**

CVR-nummer: 39341387

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/3 2025

Nicolai Søfeldt Falk
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for NIMA Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. marts 2025

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i NIMA Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NIMA Estate ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense M, den 28. marts 2025
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Statsautoriseret revisor
mne50650



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

NIMA Estate ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 39 34 13 87
Stiftet: 15. februar 2018
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Vestre Stationsvej 7
5100 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje kapitalandele i andre selskaber, varetage administration af ejendomme og andre selskaber, samt eje ejendomme og anlægsaktiver samt investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	529.711	482
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	529.711	482
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-91.253	-19
DRIFTSRESULTAT	438.458	463
Andre finansielle indtægter	35.153	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-71.731	-61
Andre finansielle omkostninger	-281.881	-230
RESULTAT FØR SKAT	119.999	173
2 Skat af årets resultat	-67.587	-39
ÅRETS RESULTAT	52.412	134
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	52.412	134
DISPONERET I ALT	52.412	134



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023 tkr.
3 Investeringsejendomme	9.109.117	9.201
Materielle anlægsaktiver	9.109.117	9.201
ANLÆGSAKTIVER	9.109.117	9.201
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.304	0
Andre tilgodehavender	0	32
Tilgodehavender	14.304	32
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.304	32
AKTIVER	9.123.421	9.233

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**
PASSIVER

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.421.901	2.369
EGENKAPITAL	2.471.901	2.419
Hensættelse til udskudt skat	475.566	456
HENSATTE FORPLIGTELSER	475.566	456
Prioritetsgæld	4.366.461	4.471
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.366.461	4.471
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	106.432	103
Kreditinstitutter	17.915	149
Modtagne forudbetalinger fra kunder	245.535	208
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	84
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.068.796	1.025
Gæld til kapitalinteresser	276.278	271
Selskabsskat	51.179	45
Anden gæld	9.456	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.902	2
Kortfristede gældsforpligtelser	1.809.493	1.887
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.175.954	6.358
PASSIVER	9.123.421	9.233

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	2.369.489	2.235
Årets resultat	52.412	134
Overført resultat ultimo	2.421.901	2.369
EGENKAPITAL	2.471.901	2.419



NOTER

	2024	2023 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	0	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	47.520	43
Regulering af udskudt skat.....	20.067	-4
Skat af årets resultat i alt.....	67.587	39
		Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		7.128.773
Kostpris 31. december 2024		7.128.773
Opskrivninger, primo.....		2.091.011
Opskrivninger 31. december 2024		2.091.011
Af-/nedskrivninger, primo.....		-19.414
Årets af-/nedskrivninger.....		-91.253
Af-/nedskrivninger 31. december 2024		-110.667
Materielle anlægsaktiver i alt.....		9.109.117

Selskabets investeringsejendomme består af boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktoren er på 6% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika.

En stigning i forrentningsfaktoren på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 701 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**NOTER**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.573.484	4.472.893	106.432	3.972.641
	<u>4.573.484</u>	<u>4.472.893</u>	<u>106.432</u>	<u>3.972.641</u>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen		Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsjendomme	9.109.117	-91.253		0
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.				
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Gæld til realkreditinstitut på t.kr. 4.473 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er t.kr. 9.109 pr. 31.12.2024				
Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea. Prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder udgør 6.984 t.kr. pr. 31.12.2024				



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NIMA Estate ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

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 -tab, amortisering af realkreditlån.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ACCO INVEST HOLDING ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nicolai Søfeldt Falk

Direktør

Serienummer: 89962084-d0af-402d-9386-0a70a65b992f

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-03-31 11:15:41 UTC



Nikolaj Wædegaard Kallesø

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5c289e94-9289-4a01-bec3-1742e9e0d3bd

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-03-31 11:43:11 UTC



Nicolai Søfeldt Falk

Dirigent

Serienummer: 89962084-d0af-402d-9386-0a70a65b992f

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-03-31 12:19:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter