

Nyhorn Invest ApS

Nygade 15, 9632 Møldrup

CVR-nr. 41 64 47 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2025.

Jonas Hjort Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nyhorn 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 27. januar 2025

Direktion

Jonas Hjort Nielsen

Emil Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Nyhorn Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyhorn Invest ApS for regnskabsåret 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Viborg, den 27. januar 2025

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Bo Skårup Sørensen

statsautoriseret revisor
mne29531

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nyhorn Invest ApS
Nygade 15
9632 Møldrup

CVR-nr.: 41 64 47 29
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
4. regnskabsår

Direktion

Jonas Hjort Nielsen
Emil Kristensen

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2024, udviser et resultat på 60.979 kr. mod 118.399 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 613.202 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyhorn 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	176.085	232.856
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.291	24.829
Driftsresultat	178.376	257.685
Øvrige finansielle omkostninger	-99.915	-105.549
Resultat før skat	78.461	152.136
1 Skat af årets resultat	-17.482	-33.737
Årets resultat	60.979	118.399
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	60.979	118.399
Disponeret i alt	60.979	118.399

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.734.905	2.732.614
Materielle anlægsaktiver i alt	2.734.905	2.732.614
Anlægsaktiver i alt	2.734.905	2.732.614
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.771	7.408
Tilgodehavender i alt	2.771	7.408
Omsætningsaktiver i alt	2.771	7.408
Aktiver i alt	2.737.676	2.740.022

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	573.202	512.223
Egenkapital i alt	613.202	552.223
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	59.046	58.511
Hensatte forpligtelser i alt	59.046	58.511
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	210.000	210.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.500.378	1.555.986
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.710.378	1.765.986
3 Kortfristet del af langfristet gæld	57.042	56.013
Gæld til pengeinstitutter	64.606	43.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	2.947	13.170
Anden gæld	225.455	245.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	355.050	363.302
Gældsforpligtelser i alt	2.065.428	2.129.288
Passiver i alt	2.737.676	2.740.022

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	393.824	433.824
Årets overførte overskud eller underskud	0	118.399	118.399
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	512.223	552.223
Årets overførte overskud eller underskud	0	60.979	60.979
	40.000	573.202	613.202

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	16.947	27.170
Årets regulering af udskudt skat	<u>535</u>	<u>6.567</u>
	<u>17.482</u>	<u>33.737</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.449.811</u>	<u>2.449.811</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.449.811</u>	<u>2.449.811</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	282.803	257.974
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.291</u>	<u>24.829</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>285.094</u>	<u>282.803</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.734.905</u>	<u>2.732.614</u>

Investeringsejendomme består pr. 31. december 2024 af to ejendomme med blandet bolig- og kontor. Ejendommene er beliggende i mindre by udenfor Viborg.

Jf. anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved den afkastbaserede model værdiansættes ejendommene på baggrund af investeringsejendommens normalindtjening samt et for hver ejendom individuelt afkastkrav.

Normalindtjeningen beregnes som ejendommens lejeindtægter med fradrag af forventede omkostninger til drift, vedligehold og administration. Afkastkravet fastsættes individuelt ud fra det generelle renteniveau samt et risikotillæg på baggrund af ejendommens beliggenhed, istandsættelsesgrad, lokale forhold på lejemarkedet m.v.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor udgør 8,63% pr. 31. december 2024. En ændring på 0,50%-point på faktoren ville påvirke investeringsejendommens værdi med 151 t.kr. pr. 31. december 2024.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følgende forudsætninger er anvendt til beregningen af dagsværdien:

- Alle lejemål er udlejet på statusdagen, men der indregnes en risiko for tomgang på 5% i kommende regnskabsår.
- Omkostninger til vedligeholdelse estimeres til 35 kr. pr. m2 boligareal samt 10 kr. pr. m2 kontorareal.
- Omkostninger til ejendomsadministration estimeres til 2.500 kr. pr. lejemål.

Investeringsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.561 kr. pr. m2.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	210.000	0	210.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.557.420	57.042	1.500.378	1.290.058
	1.767.420	57.042	1.710.378	1.290.058

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	2.734.905
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.291

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.557 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på 2.735 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve nom. 175 t.kr. med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på 1.402 t.kr. Bankgælden udgør 65 t.kr. pr. 31. december 2024.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jonas Hjort Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Hjort Nielsen

Direktør

ID: 6cfc39ef-cd23-4ee8-bbe4-aeffdb259da

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 08:14:51

Underskrevet med MitID



Emil Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emil Kristensen

Direktør

ID: 931b18de-f02e-422f-a11d-96b54a8124e8

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2025 kl.: 16:32:50

Underskrevet med MitID



Bo Skårup Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Skårup Sørensen

Revisor

ID: 9409770e-2f73-4319-9de9-0202ce24114d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 08:21:14

Underskrevet med MitID



Jonas Hjort Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Hjort Nielsen

Dirigent

ID: 6cfc39ef-cd23-4ee8-bbe4-aeffdb259da

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 08:42:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 086672yTyXS252309846

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.