

Nipo Invest ApS

Fabrikvej 16, 8260 Viby J

CVR-nr. 25 94 87 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2025.

Niels Jørn Michael Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Nipo Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. april 2025

Direktion

Niels Jørn Michael Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nipo Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nipo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Nipo Invest ApS Fabrikvej 16 8260 Viby J |
| | CVR-nr.: 25 94 87 69 |
| | Stiftet: 1. februar 2011 |
| | Hjemsted: Aarhus |
| | Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 |
| Direktion | Niels Jørn Michael Sørensen |
| Revision | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst |
| Modervirksomhed | Laier Sørensen ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive handel med ejendomme mv.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabet har realiseret et overskud på -3 t.kr. mod et underskud på -717 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringen på selskabets investeringsejendom på 509 t.kr.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen -20 t.kr.

Selskabets ejendom er i regnskabsåret under opførsel og det er ledelsens forventning, at egenkapitalen reetableres via indtjening fra driften i forbindelse med salg heraf.

Tilknyttede virksomheder har givet henstand på gæld, hvorfor denne først afdrages i takt med selskabets likviditet tillader det. Moderselskabet har ligeledes tilkendegivet at tilføre likviditet til at selskabet kan varetage sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|----------------|-----------------|
| Bruttotab | -35.511 | -942.926 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 508.562 | 92.502 |
| Andre finansielle indtægter | 44.217 | 0 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -152.369 | -68.887 |
| Resultat før skat | 364.899 | -919.311 |
| Skat af årets resultat | -368.167 | 202.267 |
| Årets resultat | -3.268 | -717.044 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -3.268 | -717.044 |
| Disponeret i alt | -3.268 | -717.044 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 8.788.500 | 3.600.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.788.500</u> | <u>3.600.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>8.788.500</u> | <u>3.600.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 31.614 | 222.618 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>31.614</u> | <u>222.618</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>31.614</u> | <u>222.618</u> |
| | Aktiver i alt | <u>8.820.114</u> | <u>3.822.618</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | -145.108 | -141.840 |
| Egenkapital i alt | -20.108 | -16.840 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 661.400 | 261.620 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 661.400 | 261.620 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 1.295.086 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.542.382 | 1.104.932 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6.542.382 | 2.400.018 |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 108.778 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.556.034 | 1.054.042 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 80.355 | 15.000 |
| Anden gæld | 51 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.636.440 | 1.177.820 |
| Gældsforpligtelser i alt | 8.178.822 | 3.577.838 |
| Passiver i alt | 8.820.114 | 3.822.618 |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | -141.840 | -16.840 |
| Årets resultat | 0 | -3.268 | -3.268 |
| | <u>125.000</u> | <u>-145.108</u> | <u>-20.108</u> |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 66.956 | 19.639 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>85.413</u> | <u>49.248</u> |
| | <u>152.369</u> | <u>68.887</u> |
| | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 1.107.498 | 1.002.544 |
| Tilgang i årets løb | <u>4.679.938</u> | <u>104.954</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>5.787.436</u> | <u>1.107.498</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024 | 2.492.502 | 2.400.000 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>508.562</u> | <u>92.502</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2024 | <u>3.001.064</u> | <u>2.492.502</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>8.788.500</u> | <u>3.600.000</u> |

Selskabets investeringsejendomme består af et igangværende byggeprojekt beliggende i Stilling ved Skanderborg. Det totale grundareal udgør 1.271 kvm., hvorpå der opføres 6 lejligheder på samlet 664 kvm.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes forventet salgspris, hvorved dagsværdien fastsættes til en forholdsmæssig andel af valuarvurderingen baseret på byggeprojektets færdiggørelsesgrad. Vurderingsrapporten er baseret på besøg på byggepladsen og gennemgang af tegningsmateriale, herunder beliggenhed, indretning mv. Den gennemsnitlige salgspris er fastlagt til 3.728 t.kr., svarende til en kvadratmeterpris på 33 t.kr og færdiggørelsesgraden er opgjort til 40 %.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.789 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i den forventede salgspris på 5 % vil dagsværdien af investeringsejendommene øges med 439 t.kr. Egenkapitalen vil dermed øges fra de nuværende -20 t.kr. til 323 t.kr.

Et fald i den forventede salgspris på 5 % vil mindske dagsværdien af investeringsejendommene med 439 t.kr. Egenkapitalen vil dermed falde fra de nuværende -20 t.kr. til -363 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

Tilknyttede virksomheder har givet henstand på mellemværender, hvorfor disse først indfries i takt med at selskabets likviditet tillader det.

5. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 8.788.500 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 508.562 |

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Laier Sørensen ApS, CVR-nr. 30 24 28 58, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nipo 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes forventet salgspris, hvorved dagsværdien fastsættes til en forholdsmæssig andel af valuarvurderingen baseret på byggeprojektets færdiggørelsesgrad.

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

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nipo Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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 nominal værdi.