martinsen
Rådgivning & Revision

Nilo Ejendomme ApS

P.P. Ørums Gade 22, kl. th., 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 36 03 71 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

Morten Winther Laursen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

5 Resultatopgørelse

6 Balance

8 Egenkapitalopgørelse

9 Noter

11 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Nilo Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 29. juni 2023

Direktion

Morten Winther Laursen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Nilo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nilo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Risskov, den 29. juni 2023

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen
statsautoriseret revisor
mne10154

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nilo Ejendomme ApS P.P. Ørums Gade 22, kl. th. 8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	36 03 71 48
	Regnskabsår:	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Morten Winther Laursen	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og salg af fast ejendom, ejendomsadministration samt handel i øvrigt, og herudover at udvikle ejendomme med videresalg for øje, såvel i Danmark som i udlandet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommene. Vi henviser til beskrivelsen i note 1 om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -68.043 kr. mod -56.471 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -139.024 kr. mod -56.795 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet vil reetablere selskabskapitalen ved egen fremtidig indtjening eller igennem kapitalforhøjelser fra selskabets ejer. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejer på at de vil understøtte selskabet det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttotab	**-68.043**	**-56.471**
	Andre finansielle indtægter	34.235	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-96.988	-324
	Resultat før skat	**-130.796**	**-56.795**
	Skat af årets resultat	-8.228	0
	Årets resultat	**-139.024**	**-56.795**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-139.024	-56.795
	Disponeret i alt	**-139.024**	**-56.795**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	3.353.775	3.353.775
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.353.775	3.353.775
4	Kapitalinteresse	19.000	19.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	19.000	19.000
	Anlægsaktiver i alt	**3.372.775**	**3.372.775**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	829.980	881.944
	Tilgodehavender i alt	829.980	881.944
	Likvide beholdninger	6.802	16.337
	Omsætningsaktiver i alt	**836.782**	**898.281**
	Aktiver i alt	**4.209.557**	**4.271.056**

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-342.813	-203.789
	Egenkapital i alt	**-262.813**	**-123.789**
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	14.250
	Selskabsskat	10.301	0
	Anden gæld	4.447.569	4.380.595
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.472.370	4.394.845
	Gældsforpligtelser i alt	**4.472.370**	**4.394.845**
	Passiver i alt	**4.209.557**	**4.271.056**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

7 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	-146.994	-66.994
Årets overførte overskud eller underskud	0	-56.795	-56.795
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	-203.789	-123.789
Årets overførte overskud eller underskud	0	-139.024	-139.024
	80.000	**-342.813**	**-262.813**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

		2022	2021
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	96.988	324
		96.988	**324**

		31/12 2022	31/12 2021
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	3.353.775	3.353.775
	Kostpris ultimo	**3.353.775**	**3.353.775**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.353.775**	**3.353.775**

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,25

Noter

		31/12 2022	31/12 2021
4.	**Kapitalinteresse**		
	Kostpris primo	19.000	19.000
	Kostpris ultimo	**19.000**	**19.000**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**19.000**	**19.000**

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Daspo Byg ApS,	50 %	27.629	-4.064
		27.629	**-4.064**

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, 1.261 t.kr., er der givet pant på 700 t.kr i den ene ejendom indregnet under investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 662 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 32 t.kr.

7. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet vil reetablere selskabskapitalen ved egen fremtidig indtjening eller igennem kapitalforhøjelser fra selskabets ejer. Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets ejer på at de vil understøtte selskabet det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nilo Ejendomme 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved af skrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. 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 ejendommenes 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".

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 ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.