

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Kometvej 29, 6230 Rødekro

CVR-nr. 26 40 90 04

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2022

Dirigent:

.....
Niels A. Nielsen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 9. november 2022
Direktion:

.....
Niels A. Nielsen

Bestyrelse:

.....
Jette Nielsen

.....
Jens R. Jepsen

.....
Niels A. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 9. november 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Kometvej 29, 6230 Rødekro
CVR-nr.	26 40 90 04
Stiftet	17. december 2001
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Jette Nielsen Jens R. Jepsen Niels A. Nielsen
Direktion	Niels A. Nielsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom i Aabenraa og Rødekro.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 87.053 kr. mod et overskud på 79.324 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 1.741.883 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	156.884	161.085
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.000	-4.000
	Resultat før finansielle poster	154.884	157.085
	Finansielle omkostninger	-67.831	-77.761
	Resultat før skat	87.053	79.324
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	87.053	79.324
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	87.053	79.324
		87.053	79.324

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	4.700.000	4.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.000
		<u>4.700.000</u>	<u>4.702.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.700.000</u>	<u>4.702.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	17.974	5.000
		<u>17.974</u>	<u>5.000</u>
	Likvide beholdninger	0	12.944
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.974</u>	<u>17.944</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.717.974</u>	<u>4.719.944</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	741.883	654.830
	Egenkapital i alt	<u>1.741.883</u>	<u>1.654.830</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.604.113	2.807.822
		<u>2.604.113</u>	<u>2.807.822</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	172.254	140.799
	Gæld til banker	52.030	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	51.607	15.168
	Anden gæld	96.087	101.325
		<u>371.978</u>	<u>257.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.976.091</u>	<u>3.065.114</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.717.974</u>	<u>4.719.944</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	654.830	1.654.830
Overført via resultatdisponering	0	87.053	87.053
Egenkapital 30. juni 2022	1.000.000	741.883	1.741.883

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægterne kan opgøres pålideligt.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg og driftsmateriel 5 år

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort efter dagsværdihierarki: 2

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Dagsværdi 1. juli	4.700.000	4.700.000
Dagsværdi 30. juni	<u>4.700.000</u>	<u>4.700.000</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.915 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld er der stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.697 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 4.700 t.kr.

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.”

Jens Rasmussen Jepsen

Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-016476514861

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-11-09 18:21:27 UTC

NEM ID 

Jette Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS

Serienummer: 7fe76ecd-9225-4dca-9575-7af572b916fb

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-11-13 12:51:22 UTC

Mit  

Niels Andreas Nielsen

Direktion

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-11-13 12:56:03 UTC

NEM ID 

Niels Andreas Nielsen

Dirigent

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-11-13 12:56:03 UTC

NEM ID 

Niels Andreas Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-722264635593

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-11-13 12:56:03 UTC

NEM ID 

Jon Midtgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-11-14 09:07:48 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>