

# Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Kometvej 29, 6230 Rødekro

CVR-nr. 26 40 90 04

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023

Dirigent:

.....  
Niels A. Nielsen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	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 2022 - 30. juni 2023.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 16. november 2023  
Direktion:

.....  
Niels A. Nielsen  
direktør

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 2022 - 30. juni 2023 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 16. november 2023  
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 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Jette Nielsen Jens R. Jepsen Niels A. Nielsen
Direktion	Niels A. Nielsen, direktør
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 2022/23 udviser et overskud på 240.122 kr. mod et overskud på 87.053 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 1.982.005 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 2022 - 30. juni 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	207.778	156.884
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-2.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	207.778	154.884
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	307.778	154.884
	Finansielle omkostninger	-67.656	-67.831
	<b>Resultat før skat</b>	240.122	87.053
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	240.122	87.053
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	240.122	87.053
		240.122	87.053

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	4.800.000	4.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>4.800.000</u>	<u>4.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.800.000</u>	<u>4.700.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	5.000	17.974
		<u>5.000</u>	<u>17.974</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.000</u>	<u>17.974</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.805.000</u>	<u>4.717.974</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	982.005	741.883
		<u>1.982.005</u>	<u>1.741.883</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.982.005</u>	<u>1.741.883</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.427.807	2.604.113
		<u>2.427.807</u>	<u>2.604.113</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	174.280	172.254
	Gæld til banker	20.827	52.030
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.500	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	89.166	51.607
	Anden gæld	96.415	86.087
		<u>395.188</u>	<u>371.978</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.822.995</u>	<u>2.976.091</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.805.000</u>	<u>4.717.974</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	741.883	1.741.883
Overført via resultatdisponering	0	240.122	240.122
Egenkapital 30. juni 2023	<u>1.000.000</u>	<u>982.005</u>	<u>1.982.005</u>

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for 2022/23 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### 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

Af- og nedskrivninger 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 2022 - 30. juni 2023

### 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

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealiseringsværdien.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2022	20.000
Kostpris 30. juni 2023	20.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	20.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	20.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>0</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

#### 4 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Dagsværdi 1. juli	4.700.000	4.700.000
Årets værdireguleringer	100.000	0
<b>Dagsværdi 30. juni</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.700.000</b>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.731 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 6 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 4.800 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: 97b15838-52af-49cc-a7df-d2169a1b4d9f  
IP: 95.154.xxx.xxx  
2023-11-16 09:47:29 UTC



## Jette Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS  
Serienummer: 7fe76ecd-9225-4dca-9575-7af572b916fb  
IP: 185.5.xxx.xxx  
2023-11-19 15:50:24 UTC



## Niels Andreas Nielsen

### Direktion

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS  
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea  
IP: 185.5.xxx.xxx  
2023-11-19 15:53:33 UTC



## Niels Andreas Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS  
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea  
IP: 185.5.xxx.xxx  
2023-11-19 15:53:33 UTC



## Niels Andreas Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS  
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea  
IP: 185.5.xxx.xxx  
2023-11-19 15:53:33 UTC



## Jon Midtgaard

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

#### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d  
IP: 147.161.xxx.xxx  
2023-11-20 06:43:25 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**