

Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S

Kometvej 29, 6230 Rødekro

CVR-nr. 26 40 90 04

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2024

Dirigent:

.....
Niels A. Nielsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	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 2023 - 30. juni 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 26. september 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 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 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 26. september 2024
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 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Jette Nielsen Jens R. Jepsen Niels A. Nielsen
Direktion	Niels A. Nielsen, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 115.224 kr. mod et overskud på 240.122 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 2.097.228 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	182.647	207.778
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	100.000
	Resultat før finansielle poster	182.647	307.778
	Finansielle omkostninger	-67.423	-67.656
	Resultat før skat	115.224	240.122
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	115.224	240.122
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	115.224	240.122
		115.224	240.122

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	4.800.000	4.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	5.000	5.000
		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.805.000</u>	<u>4.805.000</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.097.228	982.004
		<u>2.097.228</u>	<u>1.982.004</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.097.228</u>	<u>1.982.004</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.250.471	2.427.807
		<u>2.250.471</u>	<u>2.427.807</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	175.808	174.280
	Gæld til banker	58.623	20.827
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	120.841	89.166
	Anden gæld	92.029	96.416
		<u>457.301</u>	<u>395.189</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.707.772</u>	<u>2.822.996</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.805.000</u>	<u>4.805.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	1.000.000	982.004	1.982.004
Overført via resultatdisponering	0	115.224	115.224
Egenkapital 30. juni 2024	<u>1.000.000</u>	<u>1.097.228</u>	<u>2.097.228</u>

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Niels A. Nielsen & Søn Ejendomme A/S for 2023/24 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 tredjepart. 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.

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 udsendt 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 2023 - 30. juni 2024

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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

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 2023 - 30. juni 2024

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2023	8.423.504	20.000	8.443.504
Kostpris 30. juni 2024	8.423.504	20.000	8.443.504
Opskrivninger 1. juli 2023	-3.623.504	0	-3.623.504
Opskrivninger 30. juni 2024	-3.623.504	0	-3.623.504
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	0	20.000	20.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	0	20.000	20.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	4.800.000	0	4.800.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 5.

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.	2023/24	2022/23
Dagsværdi 1. juli	4.800.000	4.700.000
Årets værdireguleringer	0	100.000
Dagsværdi 30. juni	4.800.000	4.800.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.426.279	175.808	2.250.471	1.547.239
	<u>2.426.279</u>	<u>175.808</u>	<u>2.250.471</u>	<u>1.547.239</u>

5 Pantsætninger og 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: 77.68.xxx.xxx
2024-09-26 05:34:25 UTC



Niels Andreas Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea
IP: 85.203.xxx.xxx
2024-09-29 12:49:52 UTC



Niels Andreas Nielsen

Direktion

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea
IP: 85.203.xxx.xxx
2024-09-29 12:57:08 UTC



Niels Andreas Nielsen

Dirigent

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea
IP: 85.203.xxx.xxx
2024-09-29 12:57:08 UTC



Niels Andreas Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Niels A Nielsen Søn Ejendomme AS
Serienummer: b7e52adc-ea07-4661-9e0c-d8b1efa1afea
IP: 85.203.xxx.xxx
2024-09-29 12:57:08 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d
IP: 83.92.xxx.xxx
2024-09-29 15:55:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: N2MJJP-E24P0-BJ00E-WHWOC-MX5XD-06APO

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**