



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NIELSEN CAR GROUP EJENDOMME II A/S**

**BREDHØJVEJ 5, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2024

---

**Bjarne Nielsen**

**CVR-NR. 29 83 99 80**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nielsen Car Group Ejendomme II A/S Bredhøjvej 5 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 29 83 99 80
	Kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anders Skov Nielsen, formand Kasper Skov Nielsen Bjarne Nielsen
<b>Direktion</b>	Bjarne Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nielsen Car Group Ejendomme II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. juni 2024

Direktion:

---

Bjarne Nielsen

Bestyrelse:

---

Anders Skov Nielsen  
Formand

---

Kasper Skov Nielsen

---

Bjarne Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Nielsen Car Group Ejendomme II A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen Car Group Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 for 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 30. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af erhvervslokaler.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>602.435</b>	<b>554.740</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-287.962	1.575.924
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>314.473</b>	<b>2.130.664</b>
Andre finansielle indtægter.....	58.081	26.030
Øvrige finansielle omkostninger.....	-176.583	-76.633
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>195.971</b>	<b>2.080.061</b>
Skat af årets resultat.....	229.866	-457.500
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>425.837</b>	<b>1.622.561</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	425.837	1.622.561
<b>I ALT</b> .....	<b>425.837</b>	<b>1.622.561</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		8.712.038	9.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.712.038	9.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.712.038</b>	<b>9.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		896.617	658.015
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	2.500
Tilgodehavender.....		896.617	660.515
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>896.617</b>	<b>660.515</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.608.655</b>	<b>9.660.515</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		2.136.458	1.710.621
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.136.458</b>	<b>4.710.621</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		277.000	507.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>277.000</b>	<b>507.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.894.833	4.101.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.894.833</b>	<b>4.101.819</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		220.612	236.594
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		18.550	0
Anden gæld.....		61.202	104.481
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>300.364</b>	<b>341.075</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.195.197</b>	<b>4.442.894</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.608.655</b>	<b>9.660.515</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernregnskab	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	3.000.000	1.710.621	4.710.621
Forslag til resultatdisponering.....		425.837	425.837
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.136.458</b>	<b>5.136.458</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>	
Produktionsanlæg og maskiner .....	287.962	-1.575.924		
	<b>287.962</b>	<b>-1.575.924</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	58.081	26.030		
	<b>58.081</b>	<b>26.030</b>		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	176.583	76.633		
	<b>176.583</b>	<b>76.633</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-2.500		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	134	0		
Regulering af udskudt skat.....	-230.000	460.000		
	<b>-229.866</b>	<b>457.500</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		14.886.667		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>14.886.667</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		5.886.667		
Årets afskrivninger .....		287.962		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>6.174.629</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>8.712.038</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>6</b>	
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.115.445	220.612	2.919.023	4.338.413
	<b>4.115.445</b>	<b>220.612</b>	<b>2.919.023</b>	<b>4.338.413</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nielsen Car Group - Gruppen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.712 t.kr. 31.12.2023.

**Koncernregnskab****9**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Nielsen Car Group - Gruppen ApS, Silkeborg.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Nielsen Car Group Ejendomme II A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Husleje indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og lokaleomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdi. Vurderingen foretages af ekstern vurderingsmand. Der afskrives ikke på grunde

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.