



## Niels Finsensvej, Vejle A/S under frivillig likvidation

Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 33756194

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Anders Holmsberg**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2021                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2021                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Niels Finsensvej, Vejle A/S under frivillig likvidation

Klosterplads 2, 1.

5700 Svendborg

CVR-nr.: 33756194

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Likvidator

Torben Høholt Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Niels Finsensvej, Vejle A/S under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30.06.2022

**Likvidator**

**Torben Høholt Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Niels Finsensvej, Vejle A/S under frivillig likvidation

### Revisionspåtegningen på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Finsensvej, Vejle A/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at selskabet er under likvidation. Likvidationsregnskabet aflægges således ikke med henblik på fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af straffeloven og skatte-, afgifts- og tilskudslovgivning

I løbet af 2021 har selskabet foreslået og besluttet en kapitalnedsættelse, men har i strid med reglerne i Ligningslovens § 16 undladt at indberette udbytte og tilbageholde udbytteskat, hvilket kan medføre ansvar for ledelsen. Indberetning og afregning af udbytteskat er foretaget efterfølgende.

København, den 30.06.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet var at eje og udleje ejendommen benævnt matr.nr. 24 m Nørremarken, Vejle Jorder beliggende Niels Finsensvej 11, 7100 Vejle med et samlet areal på 10.240 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er solgt i 2021 og er derfor trådt i likvidation pr. 02.02.2022. Likvidationen forventes afsluttet i løbet af 2022.



# Resultatopgørelse for 2021

|   | Note | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.      |
|---|------|--------------------|------------------|
| Nettoomsætning                                    |      | 2.381.919          | 3.153.078        |
| Andre eksterne omkostninger                       |      | (210.758)          | (130.894)        |
| Ejendomsomkostninger                              |      | (152.535)          | (197.975)        |
| <b>Bruttoresultat</b>                             |      | <b>2.018.626</b>   | <b>2.824.209</b> |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 1.720.405          | 122.608          |
| Andre finansielle omkostninger                    |      | (363.229)          | (844.659)        |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>3.375.802</b>   | <b>2.102.158</b> |
| Dagsværdiregulering<br>af investeringsejendomme   |      | (7.683.539)        | 0                |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>(4.307.737)</b> | <b>2.102.158</b> |
| Skat af årets resultat                            | 1    | 206.618            | (463.583)        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>(4.101.119)</b> | <b>1.638.575</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                    |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                |      | 0                  | 285.000          |
| Overført resultat                                 |      | (4.101.119)        | 1.353.575        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>(4.101.119)</b> | <b>1.638.575</b> |

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|                             | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.       |
|-----------------------------|------|------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme        |      | 0                | 36.250.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 2    | <b>0</b>         | <b>36.250.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>0</b>         | <b>36.250.000</b> |
| Andre tilgodehavender       |      | 22.479           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>22.479</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>3.711.734</b> | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>3.734.213</b> | <b>0</b>          |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>3.734.213</b> | <b>36.250.000</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.       |
|---|------|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 500.000          | 5.700.000         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 1.029.775        | 5.130.894         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 0                | 285.000           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>1.529.775</b> | <b>11.115.894</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 0                | 1.685.208         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>0</b>         | <b>1.685.208</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 0                | 18.105.213        |
| Deposita                                      |      | 0                | 3.159.366         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>0</b>         | <b>21.264.579</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 0                | 1.029.003         |
| Bankgæld                                      |      | 0                | 271.074           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 607.966          | 24.500            |
| Skyldig skat                                  |      | 1.422.593        | 115.175           |
| Anden gæld                                    |      | 173.879          | 744.567           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>2.204.438</b> | <b>2.184.319</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>2.204.438</b> | <b>23.448.898</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>3.734.213</b> | <b>36.250.000</b> |
| Personaleforhold                              | 4    |                  |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 5.700.000                      | 5.130.894                                      | 285.000  | 11.115.894       |
| Kapitalnedsættelse        | (5.200.000)                    | 0  | 0  | (5.200.000)      |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0  | (285.000)  | (285.000)        |
| Årets resultat            | 0                              | (4.101.119)                                    | 0  | (4.101.119)      |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                 | <b>1.029.775</b>                               | <b>0</b>   | <b>1.529.775</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                                    | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.    |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 1.478.593        | 161.175        |
| Ændring af udskudt skat            | (1.685.208)      | 302.408        |
| Regulering vedrørende tidligere år | (3)              | 0              |
|                                    | <b>(206.618)</b> | <b>463.583</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 39.423.600                        |
| Afgange                             | (39.423.600)                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                          |
| Dagsværdireguleringer primo         | (3.173.600)                       |
| Årets dagsværdireguleringer         | (6.750.000)                       |
| Tilbageførsel ved afgang            | 9.923.600                         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>0</b>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                          |

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. |
|--------------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.029.003   |
|                                | <b>1.029.003</b>                                  |

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet er trådt i likvidation og som følge heraf er årsregnskabet aflagt på realisationsbasis.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster ved indfrielse af realkreditlån.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, bankgebyrer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investerings-ejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.