

# Nielsens Ejendomme ApS

Samosvej 7  
8530 Hjortshøj

CVR-nr. 35 52 09 02

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2024

Marc Kewin Nielsen  
Marc Kewin Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Niensens Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 21. juni 2024

### Direktion

*Marc Kewin Nielsen*

Marc Kewin Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Nielsens Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Nielsens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 21. juni 2024

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89



Peter Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
44113

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nielsens Ejendomme ApS  
Samosvej 7  
8530 Hjortshøj

CVR-nr.: 35 52 09 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Marc Kewin Nielsen, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive ejendomsudlejning, serviceydelser og hermed beslægtet virksomhed

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 98.724, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.641.732.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsens Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil forlænge selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udførsel af tjenesteydelser samt indgåelse af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	70 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.064.704</b>	<b>967.415</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-119.319</u>	<u>-8.508</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>945.385</b>	<b>958.907</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-118.080</u>	<u>-118.080</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>827.305</b>	<b>840.827</b>
Finansielle indtægter		13.435	614.059
Finansielle omkostninger		<u>-680.877</u>	<u>-427.241</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.863</b>	<b>1.027.645</b>
Skat af årets resultat		<u>-61.139</u>	<u>-264.090</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>98.724</b></u>	<u><b>763.555</b></u>
Overført resultat		<u>98.724</u>	<u>763.555</u>
		<u><b>98.724</b></u>	<u><b>763.555</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>23.245.379</u>	<u>23.095.197</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>23.245.379</b></u>	<u><b>23.095.197</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>23.245.379</b></u>	<u><b>23.095.197</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>92.217</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>92.217</b></u>	<u><b>0</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>435.012</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>435.012</b></u>
Værdipapirer		<u>208.164</u>	<u>0</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>208.164</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.349.436</b></u>	<u><b>4.542.568</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.649.817</b></u>	<u><b>4.977.580</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>24.895.196</b></u>	<u><b>28.072.777</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.561.732	3.463.008
<b>Egenkapital</b>		<b>3.641.732</b>	<b>3.543.008</b>
Ansvarlig lånekapital		351.348	450.300
Gæld til realkreditinstitutter		16.316.440	16.815.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.700.534	2.709.135
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>19.368.322</b>	<b>19.974.583</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	825.000	825.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		164.785	106.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.250	35.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		223.821	120.358
Skyldigt sambeskatningsbidrag		61.229	264.090
Anden gæld		0	2.721.446
Deposita		571.057	482.392
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.885.142</b>	<b>4.555.186</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.253.464</b>	<b>24.529.769</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.895.196</b>	<b>28.072.777</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.463.008	3.543.008
Årets resultat	0	98.724	98.724
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.561.732</u></b>	<b><u>3.641.732</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	82.364	10.323
Pensioner	36.000	0
Andre personaleomkostninger	955	-1.815
	<u><b>119.319</b></u>	<u><b>8.508</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2023</u> DKK
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>	
Dagsværdien af aktiver, der måles til dagsværdi, udgør ultimo DKK 208.164. Årets ændringer i dagsværdien, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør DKK 9.658.	

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	450.300	351.348	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	17.555.148	17.056.440	825.000	14.439.013
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.709.135	2.700.534	0	0
	<u><b>20.714.583</b></u>	<u><b>20.108.322</b></u>	<u><b>825.000</b></u>	<u><b>14.439.013</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NE Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.056, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr.23.245.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.764, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.764 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.764 er i selskabets besiddelse.