

Nielsen & Larsen Ejendomme ApS

Æbelholtsdamvej 7

3320 Skævinge

CVR-nummer 36456043

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. april 2024

Martin Højland Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Nielsen & Larsen Ejendomme ApS
Æbelholtsdamvej 7
3320 Skævinge

Telefon: 20490797
CVR-nummer: 36456043
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Martin Larsen
Martin Højland Nielsen

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, 16. april 2024

Direktionen:

Martin Larsen

Martin Højland Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Nielsen & Larsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nielsen & Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, 16. april 2024

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Morten Munk
Statsautoriseret revisor
mne32771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejning og handel med ejendomme og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter balancedagen solgt en del af en ejendom med en regnskabsmæssig avance.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	320.621	309
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-6
	Resultat før finansielle poster	320.621	303
	Finansielle indtægter	225	0
	Finansielle omkostninger	-110.022	-115
	Resultat før skat	210.825	188
1	Skat af årets resultat	-47.012	-40
	Årets resultat	163.813	147
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	163.813	147
	Resultatdisponering i alt	163.813	147

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	6.200.000	6.200
	Materielle anlægsaktiver	6.200.000	6.200
	Anlægsaktiver i alt	6.200.000	6.200
	Andre tilgodehavender	0	4
	Tilgodehavender	0	4
3	Likvide beholdninger	926.202	118
	Omsætningsaktiver i alt	926.202	121
	Aktiver i alt	7.126.202	6.321

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.985.474	1.822
	Egenkapital i alt	2.035.474	1.872
	Hensættelser til udskudt skat	291.487	291
	Hensatte forpligtelser	291.487	291
	Gæld til realkreditinstitutter	2.922.367	3.028
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.400	107
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.029.767	3.136
	Gæld til realkreditinstitutter	105.925	105
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	850.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.679	23
	Selskabsskat	31.035	28
	Anden gæld	4.692	2
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	746.142	865
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.769.474	1.023
	Gældsforpligtelser i alt	4.799.241	4.159
	Passiver i alt	7.126.202	6.321
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	1.822	1.872
Årets resultat	0	164	164
Egenkapital ultimo	50	1.985	2.035

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	46.816	43
Regulering af udskudt skat	196	-2
Regulering af tidl. års skat	0	0
Skat af årets resultat i alt	47.012	40
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	4.851.882	4.846
Tilgang i årets løb	0	6
Kostpris 31. december	4.851.882	4.852
Dagsværdiregulering 1. januar	1.348.118	1.354
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	-6
Dagsværdireguleringer 31. december	1.348.118	1.348
Investeringsejendomme i alt	6.200.000	6.200
<p>Investeringsejendomme består af en boligudlejningsejendom beliggende udenfor Hillerød. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:</p>		
	2023	2022
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,62	5,35
3 Likvide beholdninger		
Se note 5 om sikkerhedsstillelser		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.485.886	2.597

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har som sikkerhed for realkreditgæld udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.465, der giver pant i grund og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 6.200.

Selskabet har som sikkerhed for modtaget forudbetaling på TDKK 850 stillet sikkerhed i likvide midler på TDKK 850.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har ændret regnskabspraksis og klassificerer gæld til selskabsdeltager og ledelse som gæld til selskabsdeltager og ledelse i stedet for gæld til tilknyttede virksomheder. Renteudgifter af gæld til selskabsdeltager og ledelse klassificeres som renter af gæld til selskabsdeltager og ledelse i stedet for renter af gæld til tilknyttede virksomheder. Sammenligningstal er tilpasset denne ændrede klassifikation. Ændringen har ikke betydning for hverken resultat eller egenkapital.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

Anvendt regnskabspraksis

med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der relaterer sig direkte til selskabets hovedaktivitet, herunder ejendomsskat, vedligeholdelse, forsikring samt el og vand.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.”

Martin Larsen

Direktør

Serienummer: 1eb102b0-88e6-4319-964f-2f7a15867370

IP: 80.166.xxx.xxx

2024-04-16 13:37:12 UTC



Martin Højland Nielsen

Direktør

Serienummer: 6f1dfd62-e8cb-446b-ba39-761a2345f327

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-16 20:15:58 UTC



Morten Munk

DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
26580390

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Hillerød

Serienummer: d3a4e1e0-4641-4845-bab4-71df73b14485

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-17 05:07:10 UTC



Martin Højland Nielsen

Dirigent

Serienummer: 6f1dfd62-e8cb-446b-ba39-761a2345f327

IP: 83.73.xxx.xxx

2024-04-18 09:04:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: DCMIO-FFN3H-E3LEK-EX2YJ-4ES20-UCPT6

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**