



**Revisionscentret**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

**T** 7472 3636

**E** toender@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr 26812372


Brdr. Nielsen Udlejning ApS  
Mellemgade 12  
6780 Skærbæk

CVR nr. 37 44 64 83

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022  
(8. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 7/13 2023



---

Dirigent Janni Nielsen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Sønderborg  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

Brdr. Nielsen Udlejning ApS

Mellemgade 12

6780 Skærbæk

CVR-nr.: 37 44 64 83

Stiftet: 30. november 2015

Hjemsted: Skærbæk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **Direktion**

Hans Erik Nielsen

Per Clausen Nielsen

## **Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandsvej 37

6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Brdr. Nielsen Udlejning ApS, Skærbæk.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 24. februar 2023

## Direktionen



Hans Erik Nielsen



Per Clausen Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Brdr. Nielsen Udlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Brdr. Nielsen Udlejning ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 24. februar 2023

### **Revisionscentret Tønder/Skærbæk**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsudlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Resultatopgørelsen**

#### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til andre eksterne omkostninger."

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra indgåede lejeaftaler der indregnes i resultatopgørelsen når de forfalder til betaling. Lejeindtægter fra erhvervslejemål indregnes ekskl. moms.

#### Direkte omkostninger

I direkte omkostninger indregnes omkostninger til afholdelse af forsikringer, ejendomsskatter m.v. vedrørende udlejningsejendommene.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i åcontoskatteordningen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	40%
Småanskaffelser under kr. 31.000	omkostningsført	0%



Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Genindvindingsværdien er 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2022

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	136.228	186.815
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-69.496</u>	<u>-69.496</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	66.732	117.319
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.985	4.843
1. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.322</u>	<u>-37.046</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	33.395	85.116
2. Skat af årets resultat	<u>-14.916</u>	<u>-26.290</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>18.479</u></u>	<u><u>58.826</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>18.479</u>	<u>58.826</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>18.479</u></u>	<u><u>58.826</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	1.356.586	1.426.082
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.356.586</u>	<u>1.426.082</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u><u>1.356.586</u></u>	 <u><u>1.426.082</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	88.686	99.617
Andre tilgodehavender	1.593	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>90.279</u>	<u>99.617</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>16.574</u>	<u>45.995</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u><u>106.853</u></u>	 <u><u>145.612</u></u>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>1.463.439</u></u>	 <u><u>1.571.694</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	
<b><u>PASSIVER</u></b>		
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	655.797	637.318
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>705.797</u></b>	<b><u>687.318</u></b>
 <b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
2. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	328.943
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
3. <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>328.943</u></b>
3. Kortfristet del af langfristet gæld	0	34.175
Gæld til tilknyttede virksomheder	725.242	476.927
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>32.400</u>	<u>44.331</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>757.642</u></b>	<b><u>555.433</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>757.642</u></b>	 <b><u>884.376</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>1.463.439</u></b>	 <b><u>1.571.694</u></b>
4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Medarbejder forhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	50.000	0	637.318	687.318
Udbetalt udbytte	0	0		0
Årets resultat	0	0	18.479	18.479
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>655.797</u>	<u>705.797</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.543	18.343
Renteomkostninger i øvrigt	16.779	18.703
	37.322	37.046

### **Note 2. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	14.916	26.290
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo		0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	0	0
<b>Udskudt skat i alt</b>	0	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	0	0
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	0	0
 <b>Skat af årets resultat</b>	 14.916	 26.290

### **Note 3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Afdrag næste år
Gæld til kreditinstitutter	363.118	0		0
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0		0
	363.118	0	0	0

#### **Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for Brdr. Nielsen Udlejning ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Mellemsgade 12A., matr. nr. 0385, Skærbæk ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

1. Realkredit Danmark A/S, nom. 550.000.
2. Sparekassen Bredebro A/S, nom. kr. 200.000.

På selskabets bygninger og grund beliggende Åbenråvej 16A, matr. nr. 0727, Skærbæk ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

1. DLR Kredit A/S, nom. 169.000.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>1.356.586</u>	<u>1.426.082</u>
---	------------------	------------------

#### **Note 5. Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.