

---

# *Nielsen & Sønner Ejendomme ApS*

Industrivej 13, 5672 Broby

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 37 54 47 44

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/6 2024

Michael Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 4. juni 2024

Direktion

Michael Nielsen  
direktør

Martin Wrang Nielsen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nielsen & Sønner Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 4. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Plambech

statsautoriseret revisor

mne34162

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nielsen & Sønner Ejendomme ApS Industrivej 13 5672 Broby  CVR-nr: 37 54 47 44 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. marts 2016 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn
<b>Direktion</b>	Michael Nielsen Martin Wrang Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.419.439</b>	<b>1.423.268</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-330.179	-306.954
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.089.260</b>	<b>1.116.314</b>
Finansielle indtægter	3	68.719	45.880
Finansielle omkostninger	4	-434.587	-425.636
<b>Resultat før skat</b>		<b>723.392</b>	<b>736.558</b>
Skat af årets resultat	5	-161.590	-254.938
<b>Årets resultat</b>		<b>561.802</b>	<b>481.620</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	561.802	481.620
	<b>561.802</b>	<b>481.620</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		22.953.576	22.977.619
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>22.953.576</b>	<b>22.977.619</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.953.576</b>	<b>22.977.619</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.779
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		595.692	941.704
Andre tilgodehavender		51.852	269.379
<b>Tilgodehavender</b>		<b>647.544</b>	<b>1.232.862</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.685.445</b>	<b>1.409.612</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.332.989</b>	<b>2.642.474</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.286.565</b>	<b>25.620.093</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		11.526.497	10.964.696
<b>Egenkapital</b>		<b>11.576.497</b>	<b>11.014.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.566.577	11.421.070
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.680.070	1.567.682
Deposita		416.631	333.787
Anden gæld		107.395	100.659
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.770.673</b>	<b>13.423.198</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	666.258	581.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	41.333
Selskabsskat		161.590	384.921
Anden gæld	7	91.547	173.967
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>939.395</b>	<b>1.182.199</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.710.068</b>	<b>14.605.397</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.286.565</b>	<b>25.620.093</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	10.978.350	11.028.350
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-13.655	-13.655
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	10.964.695	11.014.695
Årets resultat	0	561.802	561.802
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>11.526.497</b>	<b>11.576.497</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2023	2022
DKK	DKK
38.909	31.894
29.810	13.986
<b>68.719</b>	<b>45.880</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023	2022
DKK	DKK
64.773	30.739
369.814	394.897
<b>434.587</b>	<b>425.636</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

2023	2022
DKK	DKK
161.590	254.938
<b>161.590</b>	<b>254.938</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar		25.758.634
Tilgang i årets løb		306.136
Kostpris 31. december		<u>26.064.770</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.781.015
Årets afskrivninger		330.179
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>3.111.194</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>22.953.576</u></b>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	8.544.521	5.994.602
Mellem 1 og 5 år	<u>2.022.056</u>	<u>5.426.468</u>
Langfristet del	10.566.577	11.421.070
Inden for 1 år	<u>666.258</u>	<u>581.978</u>
	<b><u>11.232.835</u></b>	<b><u>12.003.048</u></b>

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.680.070</u>	<u>1.567.682</u>
Langfristet del	1.680.070	1.567.682
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.680.070</u></b>	<b><u>1.567.682</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	416.631	333.787
Langfristet del	416.631	333.787
Inden for 1 år	0	0
	<b>416.631</b>	<b>333.787</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	107.395	100.659
Langfristet del	107.395	100.659
Øvrig kortfristet gæld	91.547	173.967
	<b>198.942</b>	<b>274.626</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		

## Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 22.953.576 22.977.619

Udover den anførte prioritetsgæld er der tinglyst 1 indexlån med fuld ydelsesstøtte på nom. DKK 1.069.256 og med en nominel restgæld pr. 31. december 2023 på DKK 472.526 (31. december 2022 DKK 461.030).

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Wrang og Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Wrang og Nielsen Holding ApS	Nr Broby

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen & Sønner Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har ved aflæggelsen af årsrapporten for 2023 ændret indregningsprincipper for indregning af byfornyelseslån. På denne baggrund er sammenligningstallene korrigeret som følger:

- Gæld til realkreditinstitutter er korrigeret med TDKK 461,
- Materielle anlægsaktiver er korrigeret med TDKK 475
- Finansielle poster er korrigeret med TDKK 13 pr. 31. december 2022
- Årets afskrivninger er korrigeret med TDKK 9

Dette medfører en reduktion af egenkapitalen med TDKK 13 for 2022.

Den samlede påvirkning af resultatet før skat for 2022 er TDKK -4. Den samlede påvirkning af egenkapitalen for 2022 er TDKK -14.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## Af- og nedskrivninger

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

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 20-50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.



## Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.